



Warszawa, dnia 10 maja 2023 r.

Sygn. akt KR III R 75/22

DECYZJA nr KR III R 75/22

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 10 maja 2023 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 477/GK/DW/2012 z dnia 2 listopada 2012 r. ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1000 m² położonego w Warszawie przy ulicy Saskiej, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1000 z obrębem 1000, uregulowanego w księdze wieczystej 1000, odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 1000 z obrębem 1000 o powierzchni 1000 m² uregulowanego w księdze wieczystej 1000, nr 1000, nr 1000, nr 1000, nr 1000, nr 1000 z obrębem 1000) łącznie o powierzchni 1000 m² uregulowanego w księdze wieczystej 1000, nr 1000 z obrębem 1000) o powierzchni 1000 m² uregulowanego w księdze wieczystej 1000

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika Urzędu Skarbowego W... – B... w W..., K... B...

Z... H... H... T... S... A... J... U...

W... J... U... E... R... K... M... M...

B... M: Z...

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775; dalej: k.p.a.) oraz w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 276; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 477/GK/DW/2012 w całości.

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 zw. z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 26 października 2022 r. wsząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 477/GK/DW/2012 z dnia 2 listopada 2012 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1000 m² położonego w Warszawie przy ulicy Saskiej, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1000 z obrębu 3-01-10, uregulowanego w księdze wieczystej WA6M/00169111/2, odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działki: nr 1000 z obrębu 3-01-10 o powierzchni 1000 m² uregulowanego w księdze wieczystej WA6M/00169111/2, nr 1001 z, nr 1002, nr 1003, nr 1004, nr 1005, nr 1006 z obrębu 3-01-10 łącznie o powierzchni 1000 m² uregulowanego w księdze wieczystej WA6M/00169111/2, nr 92/3 z obrębu 3-01-10 o powierzchni 1000 m² uregulowanego w księdze wieczystej WA6M/00169111/2 z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Naczelnika

Urzędu Skarbowego Warszawa – Białołęka w Warszawie, Krajowy Rejestry Ziem, H. H. T. -Saskoparkowej, następców prawnych B. M. T., A. i J. U., W. J. U., E. R. - K., M. M., B., M. Z.

Postanowieniem z dnia 26 października 2022 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 26 października 2022 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 477/GK/DW/2012 z dnia 2 listopada 2012 r.

Postanowieniem z dnia 26 października 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 477/GK/DW/2012.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 listopada 2022 r.

Pismami z dnia 26 października 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 26 października 2022 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze prowadzone przed Komisją do spraw reprivatyzacji w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Saskiej poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości.

Powyższe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 9 listopada 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 29 marca 2023 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Saskiej, sygn. akt KR III R 75/22 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 477/GK/DW/2012. Strony zostały pouczone, iż w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia strona może wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zaś powyższe zawiadomienie uznaje się za

skutecznie doręczone po upływie 7 dni od daty jego ogłoszenia. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 kwietnia 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 24 kwietnia 2023 r. poinformowano strony o przedłużeniu do dnia 26 czerwca 2023 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 477/GK/DW/2012 z dnia 2 listopada 2012 r. dotyczącej niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 25 kwietnia 2023 r.

II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona przy ulicy Saskiej w Warszawie stanowi niezabudowaną działkę nr 100 z obrębu 100 o powierzchni 100 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr 100/0000/0000/0000.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy (uchwała Rady m.st. Warszawy nr LXXXIII/2764/2006 z dnia 19 października 2006 r.). Położony jest w strefie oznaczonej symbolem 49-KZ1-Z2-M, tj. w strefie ochrony prawnej Służb Ochrony Zabytków o przeznaczeniu podstawowym pod mieszkalnictwo i przeznaczeniu towarzyszącym pod usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości

Z zaświadczenia Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10.04.2014 r. wynika, że nieruchomość o numerze hip. 100 zapisana była na imię M. J. z K. S. i P. z S. w St. 100 „każdej do połowy”.

W dniu 10.04.1948 r. przed notariuszem W. W. została zawarta umowa sprzedaży (akt notarialny rep. nr 100). M. S. i P. a S. sprzedały nieruchomość oznaczoną numerem hip. 100 wraz ze związanymi z nią prawami i roszczeniami, w tym także roszczeniami dekretowymi, na rzecz J. i A. małżonków U. w B. i S. małżonków Z. i W. oraz A. i A. małżonków R. w za łączną kwotę 100 zł.

3. Następstwo prawne

Postanowieniem z dnia 14 października 1973 r., sygn. akt III 10/73 Sąd Powiatowy w Pruszkowie stwierdził, że spadek po A. H. U. nabyli żona A. H. U. R. i syn J. W. R. po każde z nich.

Postanowieniem z dnia 14 października 1991 r., sygn. akt III 10/91 Sąd Rejonowy w Pruszkowie stwierdził, że spadek po J. U. nabyli córka M. B. T., synowie A. J. U. i W. J. U. oraz żona A. H. U. po każde z nich.

Tym samym postanowieniem Sąd Rejonowy stwierdził, iż spadek po A. H. U. nabyli córka M. B. T. oraz synowie A. J. U. i W. J. U. po każde z nich.

Postanowieniem z dnia 14 października 1991 r., sygn. akt III 10/91 Sąd Rejonowy w Pruszkowie stwierdził, że spadek po A. H. U. nabył w całości jej syn J. W. R.

Postanowieniem z dnia 14 października 1999 r. sygn. akt III 10/99 Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi w punkcie I. stwierdził, iż spadek po S. Z. nabyły córki K. Z. z domu Z. oraz H. T. – Sz. z domu Z. po każda z nich.

W punkcie II. postanowienia stwierdził zaś, że spadek po B. Z. nabyły córki K. Z. z domu Z. i H. T. – Sz. z domu Z. po każda z nich.

Postanowieniem z dnia 20 października 2017 r., sygn. akt III 10/17 Sąd Rejonowy w Pruszkowie stwierdził, że spadek po M. B. T. nabyli W. U. i A. J. U. po każdy z nich.

4. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Saskiej w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy

W Dzienniku Urzędowym nr 100 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, z dnia 16 sierpnia 1948 r. dokonano ogłoszenia o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy 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. Nr 6, poz. 45). W punkcie 1 wskazano, iż gmina m.st. Warszawy obejmuje w posiadanie grunty ograniczone osiami ulic: Waszyngtona, wschodnim i północnwschodnim brzegiem Kanału

Piaseczyńskiego do ujścia Kanału w jeziorko, linią prostą długości ok. 85 metrów biegnącą prosto na wschód osi ujścia kanału do przecięcia z osią ulicy Kinowej i osią ul. Kinowej w kierunku północnym do przecięcia z osią ul. Waszyngtona.

Termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu 15 października 1949 r.

5. Postępowanie dekretowe

W dniu 15 października 1948 r. Józef i Anna Urzędowski, Bronisław i Stanisława Zaleska oraz Andrzej i Anna Rębowscy złożyli wniosek o przyznanie właścicielom nieruchomości oznaczonej numerem hip. 1/100 prawa własności czasowej.

Prezydium Rady Narodowej wydało w dniu 15 października 1956 r. orzeczenie administracyjne odmawiające małżonkom Urzędowskim, Rębowym i Zaleskim przyznania prawa własności czasowej wskazanej nieruchomości z uwagi na konieczność przejęcia jej na cele publiczne. Decyzją z dnia 15 października 2002 r. wydaną w sprawie 1 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie stwierdziło jego nieważność.

6. Sprzedaż roszczeń

W dniu 15 października 2011 r. przed notariuszem Marią Dąbrowską została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy Józefem Rębowym a Ewą Rębową – Krawczywą i Marią Mędrak (rep. Anna Mędrak). Ewa Rębową – Krawczywą nabyła, za kwotę 100 000 zł, udział wynoszący 1/100, zaś Marią Mędrak nabył, za kwotę 100 000 zł, udział wynoszący 1/100 w przysługującym zbywcy udziale (1/100) w prawach i roszczeniach związanych z nieruchomością położoną w Warszawie, dzielnicy Praga – Południe, przy ulicy Saskiej o dawnym oznaczeniu hipotecznym 1/100, stanowiącej obecnie działkę nr 1/100 o powierzchni 100 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer 100/0000000000/1, wynikających z art. 7 dekretu warszawskiego, w tym w szczególności o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

7. Decyzja reprivatyzacyjna

Na mocy decyzji z dnia 2 listopada 2012 r. nr 477/GK/DW/2012 Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 100 m² położonego w Warszawie przy ul. Saskiej, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1/100 z obrębem 1/100, uregulowanego w KW 100/0000000000/1 na rzecz: Krawczywa Ewa i Mędrak Marią w udziale 1/100

części, H... T... – S... j w udziale ... części, M... T... w udziale ... części, A... i Ur... w udziale ... części, W... Ur... w udziale ... części, E... R... – K... w udziale ... części, M... M... w udziale ... części; ustanowił czynsz symboliczny w wysokości ... zł oraz odmówił wskazanym powyżej osobom ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki nr ... o powierzchni ... m² (...), nr ... , nr ... , nr ... , nr ... , nr ... , nr ... , łącznie o powierzchni ... m² (...) oraz nr ... o powierzchni ... m² (...).

Grunt, do którego odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, oznaczony jako działki nr ... o powierzchni ... m² (...) zabudowany jest budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. Saskiej i został oddany w użytkowanie wieczyste właścicielom wyodrębnionych w nim lokali. Zaistniały w tym przypadku skutki prawne, których organ administracji nie jest władny odwrócić.

Natomiast grunt oznaczony nr ... , nr ... , nr ... , nr ... , nr ... , nr ... , nr ... łącznie o powierzchni ... m² (...) zabudowany jest boksami garażowymi i jezdnią stanowiącą drogę dojazdową do garaży. Odmowa ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w tym zakresie spowodowana jest niemożnością wydzielenia gruntu. Podział nie jest możliwy, gdyż wydzielenie gruntu wiąże się z podziałem budynków.

Działka oznaczona nr ... o powierzchni ... m² (...) stanowi zaś fragment wnętrza urbanistycznego na który składa się ciąg komunikacji pieszej oraz wewnętrzna droga dojazdowa. Teren ten jest zatem wyłączony z obrotu prawnego.

8. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Aktem notarialnym z dnia ... 2013 r. rep. A nr ... 3 sporządzonym przed notariuszem P... S... zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste niezabudowaną nieruchomość położoną przy ul. Saskiej, stanowiącą działkę nr ... w obrębie ... 2 na rzecz K... Zi... w udziale ... części, H... T... – S... w udziale ... części, M... T... w udziale ... części, A... Ur... w udziale ... części, W... Ur... w udziale ... części, E... R... – K... w udziale ... części i M... i M... w udziale ... części.

W dniu ... 2013 r. przed notariuszem P... S... została zawarta umowa sprzedaży (rep. A ...) pomiędzy K... Zi... i H... T... –

Strony powyższe, obie reprezentowane przez E. R. – K. a M. K. Z. i H. T. – S. sprzedały Ma. i Mc. wszystkie przysługujące im udziały, tj. łącznie 1000 części w sprawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka 9 za łączną kwotę 1000 USD oraz w przysługującym im udziale - wszelkie prawa i roszczenia dotyczące nieruchomości wynikających z dekretu warszawskiego i innych ustaw za kwotę 1000 USD.

W dniu 15.05.2013 r. przed notariuszem P. S. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy A. i Ur. a M. i Mc. (rep. A. i Ur.). A. i Ur. sprzedał wszystkie przysługujące mu udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną numer 100 oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 101 wraz z prawem własności budynku na niej posadowionego oraz wszystkie przysługujące mu udziały w prawach i roszczeniach dekretowych za łączną kwotę 100 000 zł.

W dniu 15.05.2014 r. przed notariuszem Z. i K. zostały zawarte dwie umowy sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania na rzecz R&K I Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. reprezentowanej przez pełnomocnika E. i R. W. J. U. i M. B. i T. sprzedali przysługujący każdemu z nich udział 1000 za kwoty 50 000 zł (akty notarialne: rep. A. i B.).

W dniu 15.05.2017 r. przed notariuszem M. D. została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego (rep. A. 10000007) na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej w dniu 15.05.2016 r. pomiędzy R&K I Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (rep. A. 10000007), w wyniku której udział wynoszący 1000 części w prawie użytkowania wieczystego działki nr 100 nabyła B. Z.

Następnie w dniu 15.05.2017 r. przed notariuszem M. D. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i zniesienia ich współwłasności oraz umowa zniesienia użytkowania wieczystego (rep. A. 10000007) pomiędzy E. R. – K., M. i M. oraz jego matką B. Z. Strony oświadczyły, że dokonują zniesienia współwłasności lokali w budynku położonym na działce 100 (nieruchomość objęta odrębną decyzją reprivatyzacyjną i odrębnym postępowaniem przed Komisją) oraz użytkowania wieczystego działki nr 100 (będącej przedmiotem tego postępowania, w akcie określona jako Nieruchomość 100) w ten sposób, że wszystkie wskazane

w akcie notarialnym lokale wraz z prawami związanymi z ich własnością oraz Nieruchomości 2 nabywa w całości B... ze splatą na rzecz E... R... – K... w wysokości ... zł, zaś na rzecz M... M... – bez splat.

9. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów: akt postępowania rozpoznawczego sygn. KR III R 75/22, akt miejskich Urzędu m.st. Warszawy, akt postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie o sygnaturach: ..., poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt Sądu Rejonowego w Pruszkowie o sygnaturze ...

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

III. Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Brak legitymacji następców prawnych w postępowaniu dekretowym jako przesłanka rażącego naruszenia prawa, tj. art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 listopada 2012 r. nr 477/GK/DW/2012 wydana została z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ doszło do zbycia praw i roszczeń, a w konsekwencji przyznania statusu strony postępowania dekretowego nabywcom tych praw i roszczeń.

Przepis art. 1 dekretu warszawskiego stanowi, że wszelkie grunty usytuowane na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem 21 listopada 1945 r. na własność gminy m.st. Warszawy. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 1 powołanego dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, następcy prawni 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, mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Podstawowe i fundamentalne znaczenie dla rozpoznania sprawy z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego ma ustalenie legitymacji formalnej podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego i w konsekwencji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na ich rzecz. Normy materialnoprawnej określającej stronom umowy nabycia praw i roszczeń - interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym w sprawie prowadzonej na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie sposób wywieść z przepisów dekretu warszawskiego, które *de facto* nie kreują tego interesu w żaden sposób, a to właśnie interes prawny jest elementem niezbędnym do przyznania praw określonych w powołanym przepisie. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Umowa cywilnoprawna nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrecie warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. Czym innym jest bowiem swoboda zawierania umów w prawie cywilnym, a czym innym jest skonkretyzowanie uprawnień w sferze prawa administracyjnego i przypisanie tych uprawnień przez prawodawcę konkretnie określonym podmiotom. Strony umowy cywilnoprawnej nie mogą zatem oczekiwać, że swoboda zawierania umów i wyrażania w nich swojej woli w sferze prawa cywilnego wywoła takie same skutki prawne w sferze prawa administracyjnego.

W stanie faktycznym sprawy, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, dawna nieruchomość oznaczona nr hipotecznym położona przy ul. Saskiej w Warszawie przeszła na własność gminy m.st. Warszawy z dniem 1945 r.

Zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 1948 r. tytuł własności nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr hip. uregulowany był jawnym wpisem na imię M J z K i S i P z S. S „każdej do połowy”, które to w dniu 1948 r. sprzedały wskazaną nieruchomość wraz z roszczeniami dekretowymi na rzecz J i A małżonków U w , B i S małżonków Z w oraz A i A małżonków R w za łączną kwotę zł.

W wyniku postępowań spadkowych następcami prawnymi nabywców ww. nieruchomości zostali: K Z H T – S , J R , A i U i W U . Wskazać tutaj jednak należy, iż następczynią prawną J i A U i była także M B i T , która

zmarła w dniu 11 października 2016 r. (po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej i zawarciu umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste), zaś jej spadkobiercami są Władysław Uściński i Artyur Uściński, także beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej.

W dniu 12 października 2011 r. przed notariuszem Mariuszem Drągalskim została zawarta umowa sprzedaży (rep. A) pomiędzy Józefem Rębowanym a Evą Rębowaną – Krawczyńską i Mariuszem Mielniczym. Ewa Rębowana – Krawczyńska nabyła udział 1/4 w przysługującym Józefowi Rębowanemu udziale (1/4) w prawach i roszczeniach związanych z nieruchomością położoną przy ulicy Saskiej (dawne ozn. hip. 100/100) za kwotę 100 000 zł. Udział wynoszący 1/4 został zaś nabyty przez Mariusza Mielniczego za kwotę 100 000 zł.

Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprivatyzacyjnej nr 477/GK/DW/2012 z dnia 2 listopada 2012 roku ustanowił prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1000 m² położonego w Warszawie przy ul. Saskiej, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 100/100 z obrębem 100/100, uregulowanego w KW 100/100 na rzecz: Krystyny Zdzienicka w udziale 1/4 części, Hanny Tyszkiewicz – Szymonowicz w udziale 1/4 części, Mariusza Tyszkiewicza w udziale 1/4 części, Artura Urzędowskiego w udziale 1/4 części, Władysława Uścińskiego w udziale 1/4 części, Ewy Rębowanej – Krawczyńskiej w udziale 1/4 części, Mariusza Mielniczego w udziale 1/4 części oraz odmówił ww. osobom ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka 100/100 z o powierzchni 1000 m² (V 100/100), nr 100/100, nr 100/100, nr 100/100, nr 100/100, nr 100/100 z o łącznej powierzchni 1000 m² (V 100/100) oraz nr 100/100 o powierzchni 1000 m² (V 100/100).

Natomiast osobom tym nie można przyznać statusu strony w postępowaniu dekretem na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Należy podkreślić, że dyspozycja przepisu art. 28 k.p.a. przybrała niezmienną postać od dnia 1 września 1980 roku do chwili obecnej, zatem przepis ten ma swoją ugruntowaną pozycję w postępowaniu administracyjnym ze względu na swój ponad przeszło 40-letni ustalony kształt.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 października 2011 r., sygn. akt I OSK 1819/10 (LEX nr 106918), wskazał, że: *Pojęcie strony jest kategorią materialnoprawną i wiąże się z interesem prawnym, czyli uprawnieniem lub obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu prawa materialnego. O interesie prawnym można więc mówić wówczas, gdy istnieje związek pomiędzy obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną*

konkretnego podmiotu polegający na tym, że akt stosowania tej normy ma wpływ na sytuację prawną tego podmiotu w zakresie prawa materialnego.

W świetle powyższych okoliczności, w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej jako nabywcy praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości z tytułu zawartych w dniu 10.01.1948 r. i 10.01.2011 r. umów sprzedaży w formie aktów notarialnych mogą występować jako „następca prawny”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, co w konsekwencji umożliwiłoby nadanie im statusu strony w postępowaniu dekretowym.

Postępowanie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wszczyna się na żądanie strony, zaś stroną w rozumieniu art. 28 k.p.a. jest osoba lub jednostka, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jednym z najczęstszych problemów występujących w sprawach dekretowych jest ustalenie aktualnego kręgu stron postępowania. Ponieważ treść art. 28 k.p.a. nie stanowi samoistnej normy prawnej dla wywodzenia przysługującego przymiotu strony postępowania - to ustalenie interesu lub obowiązku prawnego może nastąpić jedynie w związku z konkretną normą prawa materialnego, którą w tej sprawie jest norma zawarta w art. 7 dekretu warszawskiego.

Dla ustalenia właściwej legitymacji formalnej osób uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, konieczne jest w pierwszej kolejności odwołanie się do pojęcia „dotychczasowy właściciel” oraz „następca prawny” w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Przy wykładni językowej treści pojęcia „dotychczasowy właściciel” użytego w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie powinno być żadnych wątpliwości, że chodzi tu o osoby, które były właścicielami dawnej nieruchomości w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego i dotyczy to zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych. Taka konstrukcja przepisu oznacza, iż wolą prawodawcy było, aby z wnioskiem takim mógł występować aktualny, na tamtą datę, posiadacz samoistny gruntów.

Natomiast jeżeli chodzi o drugą kategorię osób uprawnionych, tj. „następców prawnych dawnego właściciela”, to ustawa nie określa, o jaki rodzaj następstwa prawnego chodzi. W ocenie Komisji pojęcie „następcy prawnego” użyte w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego dotyczy kategorii osób, którym w szczególnych okolicznościach przyznano uprawnienie do złożenia wniosku dekretowego.

W orzecznictwie sądowoadministracyjnym w sprawach dotyczących legitymacji formalnej stron w postępowaniu wywołanym wnioskiem z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego podkreślono, że gdy przyznanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej to oznacza to, że zastosowanie do tej decyzji mają przepisy art. 28 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego określające podmiotowy zakres przyznania tego prawa wyłącznie dotychczasowemu właścicielowi lub jego spadkobiercom. Zatem do kręgu osób uprawnionych do bycia stroną w postępowaniu z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie należą osoby, które nabyły prawa i roszczenia do danej nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnej. Takie stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn. I OSK 2034/20 (LEX nr 3397471), który wskazał, że: *Należy przy tym odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym. Nie zawsze bowiem skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego. Dzieje się tak tylko wtedy, gdy ustawodawca wyraźnie to unormował.*

Naczelny Sąd Administracyjny w przedmiotowym wyroku ostatecznie przesądził kwestię, że sama podstawa cywilnoprawna zawarcia umowy przeniesienia praw i roszczeń w kontekście rozpoznawanej sprawy z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego: *Źródłem sytuacji prawnych w prawie administracyjnym mogą być zatem wyłącznie normy prawne i jedynie bezpośredni związek interesu indywidualnego z tymi normami pozwala kwalifikować go jako interes prawny. Skutki czynności prawnej dokonanej przez podmioty prawa cywilnego samoistnie nie stanowią więc źródła interesu prawnego w sferze prawa administracyjnego. Takie źródło mogą stanowić tylko wtedy, gdy istnieje norma prawna nawiązująca w swojej treści do takich aktów i czynności ze sfery prawa cywilnego. Interes prawny w prawie administracyjnym nie jest bowiem wyznaczany wolą stron adresatów tego prawa, lecz wolą prawodawcy kształtującego podmiotowy zakres stosowania tego prawa. Dla uzyskania przymiotu strony postępowania administracyjnego, w rozumieniu art. 28 k.p.a., konieczne jest zatem istnienie normy prawa materialnego, która łączyłaby z faktem zawarcia umowy cywilnoprawnej - skutek w postaci przypisania stronom takiej umowy interesu prawnego w sferze prawnoadministracyjnej.*

Przesądzono zatem bezsprzecznie kwestię, że umowy cywilnoprawne dotyczące przeniesienia praw i roszczeń do dawnych nieruchomości nie legitymowały - w rozumieniu prawa administracyjnego osób wskazanych w tych umowach, jako nabywcy praw i roszczeń -

w rozumieniu prawa cywilnego - do skutecznego ubiegania się o przyznanie prawa użytkownika wieczystego na podstawie dekretu warszawskiego. Podobne stanowisko zajęł Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn.: I OSK 2875/20, I OSK 707/20 i I OSK 1717/20.

Argumentację zawartą w ww. wyrokach, Komisja w całej rozciągłości podziela i uznaje za własną również w niniejszej sprawie. Obowiązująca powołana wyżej materialnoprawna norma nie przewiduje, aby strony w postępowaniu dekretowym mógł zostać uzyskany na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym i w konsekwencji ustanowienie na rzecz tej osoby prawa użytkownika wieczystego jest uprawnieniem o charakterze publicznoprawnym, ponieważ ustawodawca przewidział dla tego rodzaju żądania formę decyzji administracyjnej. Prawo to zaś nie ma charakteru cywilnego, ponieważ jest niezbywalnym prawem publicznym.

Reasumując, w sformułowaniu „następcy prawni” użytym w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie mieszczą się osoby, które uzyskały prawa i roszczenia do nieruchomości na skutek umowy cywilnoprawnej o sprzedaży praw i roszczeń. Bowiem intencją ustawodawcy dekretu warszawskiego było gratyfikowanie osób, które utraciły prawo własności na skutek uchwalenia przepisów dekretu warszawskiego oraz wyrównanie szkody wynikłej z przymusowego pozbawienia prawa własności. I to właśnie owa utrata prawa własności musi być ściśle związane z osobą dawnego właściciela i jego spadkobiercami, a nie osobami, które nabyły te prawa w drodze czynności cywilnoprawnej. Celu ustawodawcy nie sposób realizować wobec osoby, która w drodze czynności cywilnoprawnej nabyła te prawa i roszczenia. Nie istnieje norma prawa materialnego z której wynikałoby, że nabywcy praw i roszczeń w drodze cywilnoprawnej przysługiwałoby roszczenie dekretowe, tym bardziej że dotyczyło to sytuacji prawnej właściciela nieruchomości, który utracił własność. Uprawnienia z zakresu prawa publicznego, co do zasady są utożsamiane ze ściśle określoną osobą o ile nie ma szczególnej normy materialnej, która daje podstawę do przeniesienia uprawnienia.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji, skoro w stanie faktycznym sprawy dawnymi współwłaścicielkami hipotecznymi były Młoda i Józefina z Kłobucka i Siostra i Panna z Siostrami Siostrami, to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie ich spadkobiercom, a nie osobom, które w wyniku zawartych umów sprzedaży roszczeń sporządzonych w formie aktów notarialnych w 1948 r. i 2011 r., nabyły prawa do tej nieruchomości. Zatem, Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy uznał, że

beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej są nabywcy praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości na podstawie umów notarialnych zawartych w dniu 1948 r. i w dniu 2011 r. Tymczasem, osoby te nie mogły skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego określonego w decyzji reprivatyzacyjnej. Uznanie tych umów za skuteczną podstawę, w rozumieniu prawa administracyjnego, do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców osób wskazanych w umowie cywilnoprawnej, stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a. To wyczerpuje przesłankę stwierdzenia nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Komisja w żadnym stopniu nie oceniała ważności i skutków powołanych umów w sferze prawa cywilnego, jako materii pozostającego w tym zakresie poza kognicją Komisji.

2. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

Kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

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

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (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 k.p.a., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (tak wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 2 listopada 2012 r., nr 477/GK/DW/2012 doszło do zbycia przez beneficjentów przysługujących im udziałów w prawie współużytkowania wieczystego gruntów, na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia

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

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

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

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

W myśl art. 41a ust. 3, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy (na gruncie niniejszej

sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącem naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy).

Jak już zostało wskazane, Komisja analizując stan faktyczny sprawy ustaliła, że doszło do zawarcia szeregu umów sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, jednakże nabywcom należy przypisać działanie w złej wierze.

Podkreślić należy, iż nabywcami udziałów w prawie użytkowania wieczystego byli M: Mł, spółka R&K I Sp. z o.o. zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika – adw. Ir oraz B: M: Z: a (matka M: Mł), która ostatecznie została jedynym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

Komisji z urzędu wiadomym jest, iż udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy Saskiej nie są jedynymi, które zostały nabyte przez Mł, a następnie przez B: M: Z: . Osoby te były obeznane z realiami rynku nieruchomości warszawskich, ich kupnie, sprzedaży, a przede wszystkim – z postępowaniami toczącymi się na podstawie przepisów dekretu warszawskiego. Winni oni zatem dochować należytej staranności i dokładnie sprawdzić wszystkie okoliczności związane z zakupem udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej. Zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego każdy kupujący winien dokładnie zapoznać się z przedmiotem sprzedaży, zwłaszcza gdy przedmiotem sprzedaży jest mienie znacznej wartości.

Podkreślenia wymaga jednak, że dobra lub zła wiara to stan mentalny – oceniany jest stan świadomości osoby dokonującej konkretnej czynności prawnej w konkretnych okolicznościach. Zatem o dobrej lub złej wierze można mówić jedynie w stosunku do osób fizycznych. Jednym z nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Saskiej była zaś osoba prawna – R&K I Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. 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. W przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zatem należy badać stan świadomości osób wchodzących w skład zarządu i zgromadzenia wspólników. 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r. I CR 177/72 - OSNCP 1973 z. 10 poz. 171).

Z danych zawartych w Krajowym Rejestrze Sądowym wynika, że większościovym udziałowcem spółki R&K I w momencie dokonywania czynności był T:

K..., zaś prezesem zarządu, czyli osobą uprawnioną do składania oświadczeń woli - S... G... Z aktów notarialnych zaś wynika, że w trakcie dokonywania czynności nabycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego spółka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – adwokata I... R... Podkreślić też należy, iż przedmiotem działalności spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, jak również kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Od osób wchodzących w skład organów spółki zajmującej się obrotem nieruchomościami, zatem (co do zasady) mieniem znacznej wartości wymagać należy należytej staranności i dokładnego sprawdzenia wszystkich okoliczności związanych z dokonywaną czynnością. W ocenie Komisji zaś osoby wchodzące w skład organów R&K I... nabywającej udział w prawie użytkowania wieczystego, mogły – przy zachowaniu należytej staranności - dowiedzieć się, że wydana decyzja reprivatyzacyjna jest obciążona wadą prawną.

Zachowania nabywców udziałów w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości trudno uznać za zgodne ze standardem należytej staranności. W okolicznościach niniejszej sprawy należało oczekiwać, że nabywcy, decydując się na zakup, zbadają starannie stan prawny dotyczący nieruchomości i zabezpieczą się w ten sposób przed zarzutem pozostawania w złej wierze.

Mając powyższe na względzie, w ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna zatem nie wywołała zatem nieodwracalnych skutków prawnych, zawarte w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3. Strony postępowania rozpoznawczego

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 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 rozpoznawczego przyjęto: K... B... Z... H... ; H... T... -S..., A... i J... U..., W... J... U... (także jako następców prawnych B... M... T...), E... R... – K... M... M... (beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej), B... ; M... Z... jako obecną użytkowniczkę wieczystą działki objętej decyzją reprivatyzacyjną oraz wierzyciela hipotecznego, tj. Skarb Państwa reprezentowany przez Naczelnika Urzędu Skarbowego W... - B... v W...

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony

postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

4. Konkluzja

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 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) 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 z późn. zm.).

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

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

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

