



Sygn. akt KR VI R 4/22

Warszawa, dnia 25 maja 2022 r.

## DECYZJA nr KR VI R 4/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński, Jan Mosiński,  
po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2022 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie: decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia czerwca 2005 r. nr  
ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni  
285 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna (obecnie wchodzi w skład działki nr  
z obrębu położonego w Warszawie przy ul. Radzywińskiej 34, dla którego Sąd  
Rejonowy dla W - M w W prowadzi księgę wieczystą nr  
, dawne oznaczenie numerem hipotecznym „

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, B K E M, L  
W W M B W E J: K

na podstawie art. 29 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 zw. z art. 30 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. art. 156 § 1  
pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021  
r. poz. 735; 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. z 1945 r. poz. 50, nr  
279; dalej: dekret) w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.;

**orzeka:**

**stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia .. czerwca 2005 r.  
nr .. z naruszeniem prawa.**

## **UZASADNIENIE**

### **I.**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., 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.), postanowieniem z dnia 26 stycznia 2022 r. o sygn. akt KR VI R 4/22, wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia .. czerwca 2005 r. nr .. ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 285 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna .. (obecnie wchodzi w skład działki nr .. z obrębu .., położonego w Warszawie przy ul. Radzymińskiej 34, dla którego Sąd Rejonowy dla W .. - M w W: .. prowadzi księgę wieczystą nr .. dawne oznaczenie numerem hipotecznym ..)

Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 lutego 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 26 stycznia 2022 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia .. czerwca 2005 r. nr ..

Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 lutego 2022 r.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 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. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 lutego 2022 r.

Postanowieniem z dnia 26 stycznia 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 czerwca 2005 r. nr

-----  
Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 lutego 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 22 marca 2022 r., Przewodniczący Komisji poinformował o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości, w tym samym dniu.

Spółeczna Rada przy Komisji w dniu 11 kwietnia 2022 r. przedstawiła opinię nr 6/2022, dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia czerwca 2005 r. nr

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska położona w Warszawie przy ul. Radzymińskiej 34, objęta była dawną księgą hipoteczną , rej hip , działka nr o pow. 651,80 m<sup>2</sup>.

1.2. Obecnie nieruchomość oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 652 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. – M w W. , IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą nr

Upřednio stanowiła działki: nr (dawniej dz. nr ) o powierzchni 285 m<sup>2</sup>, z obrębu , pochodząca z księgi wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. – M w W. ; IX Wydział Ksiąg Wieczystych oraz nr (dawniej część dz. nr ) o powierzchni 242 m<sup>2</sup> i nr (upřednio część dz. nr o powierzchni 125 m<sup>2</sup> z obrębu , obie pochodzące z księgi wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. – M w W. , IX Wydział Ksiąg Wieczystych. Na działce znajduje się budynek mieszkalny 6 kondygnacyjny. Właścicielami nieruchomości są obecnie B , K i E M

1.3. Biuro Odbudowy Stolicy rodzaj zniszczeń budynku frontowego określiło kategorią I, tj. budynek nieuszkodzony.

1.4. W aktualnym stanie prawnym, dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązują żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

1.5. Nieruchomość nie została wpisana do rejestru zabytków województwa mazowieckiego.

## 2. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Radzywińskiej 34 w Warszawie

2.1. Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r.) w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy ogłoszenia o objęciu w posiadanie tego gruntu.

2.2. Termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu 16 lutego 1949 r.

## 3. Pierwotny właściciel nieruchomości

3.1. Przedwojennym właścicielem nieruchomości warszawskiej

nr rej hip \_\_\_\_\_ - działka nr \_\_\_\_\_ był A. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_  
Jak wynika z treści Świadcstwa Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w W \_\_\_\_\_  
z dnia \_\_\_\_\_ 1946 r. Nr \_\_\_\_\_, nieruchomość \_\_\_\_\_

obecnie nr rej hip \_\_\_\_\_ działka nr \_\_\_\_\_ o pow. 651,80 m<sup>2</sup> uregulowana była jawnym  
wpisem na imię A. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_ na mocy aktu z dnia \_\_\_\_\_ 1929 r. za Nr  
tej księgi.

3.2. A. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_ urodził się \_\_\_\_\_ r. w W. \_\_\_\_\_, był synem  
M. \_\_\_\_\_ i Ł. \_\_\_\_\_ z d. M. \_\_\_\_\_, zmarł \_\_\_\_\_ 1940 r. w S. \_\_\_\_\_, był żonaty z S.  
R. \_\_\_\_\_ z d. W. \_\_\_\_\_ urodzoną \_\_\_\_\_ r. w W. \_\_\_\_\_, córką W. \_\_\_\_\_ i R.  
B. \_\_\_\_\_ z d. F. \_\_\_\_\_, zmarłą \_\_\_\_\_ 1940 r. w S. \_\_\_\_\_ (odpisy zupełne aktów zgonu nr  
\_\_\_\_\_ oraz nr \_\_\_\_\_)

3.3. Jak wynika z akt sprawy cywilnej sygn. \_\_\_\_\_, przekazanej przez  
Archiwum Państwowe w Warszawie jak i z akt księgi hipotecznej, w dniu \_\_\_\_\_ 1927 r.  
została założona spółka jawna „M. \_\_\_\_\_ i S. \_\_\_\_\_”, której współnikami byli: A.  
S. \_\_\_\_\_ v. S. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_ (zam. przy ul. \_\_\_\_\_), żonaty z M. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ oraz  
M. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_ (zam. przy ulicy \_\_\_\_\_) żonaty z Ł. \_\_\_\_\_ M. \_\_\_\_\_ a. Z aktu

ślubu z dnia ..... 1926 r. znajdującego się ww. aktach sprawy cywilnej o sygn. ....  
wynika, że M ..... S ..... zawarła małżeństwo z A ..... (S. .... R. .... synem  
M ..... i Ł ....., z d. M:

3.4. W dziale IV księgi hipotecznej ..... nr rej  
hip ..... - działka nr ..... znajdują się wpisy dotyczące zabezpieczenia należności  
obciążających spółkę jawną „M ..... R. .... i S .....” poprzez obciążenie nieruchomości  
hipoteką.

#### 4. Spadkobiercy właściciela dekretowego

4.1. W dniu ..... 1952 r. I. .... R. .... zamieszkały w Ł ....., al. ....  
złożył do Sądu Powiatowego w S ....., wniosek o stwierdzenie zgonu A ..... S  
R ....., urodzonego dnia ..... r. w W ....., s. M ..... i Ł ....., z d. M .....,  
zmarłego dnia ..... 1940 r.

Postanowieniem Sądu Powiatowego w S ..... z dnia ..... 1952 r. sygn.  
akt ..... stwierdzono, że A ..... S ..... i R ..... s. M ..... i Ł ..... z M .....  
ur. .... r. w W ....., ostatnio zamieszkały w S ....., zmarł dnia .....  
1940 r. w S: ..... Zmarły pozostawił żonę S ..... R. .... w d. W .....

4.2. S. .... R ....., z d. W ..... zmarła dnia ..... 1940 r. w S .....  
Postanowieniem Sądu Powiatowego w S ..... z dnia ..... 1952 r. Ns  
..... stwierdzono, że S ..... R ..... z d. W ....., c. W ..... i R ..... i B .....  
z d. F ..... małżonków W ..... ur. .... .., zmarła dnia ..... 1940 r.  
w S: ..... Zmarła była żoną A ..... S ..... R .....

4.3. Postanowieniem Sądu Powiatowego w S ..... z dnia ..... 1952 r. sygn. akt  
..... I. prawa do spadku po zmarłym A ..... S ..... R ..... s. M ..... i Ł .....  
z M ..... małżonków R ....., ostatnio zamieszkałego w S ....., ur. ....  
r., zm. .... 1940 r. w S: ....., przeszły na jego żonę S ..... R .....  
z domu W ..... II. prawa do spadku po S ..... R ..... c. W ..... i R ..... i B ..... z domu F .....  
małżonków W ..... ostatnio zamieszkałej w S ..... ur. .... r., zm.  
..... 1940 r. w S: ....., przeszły w całości na rzecz jej siostrzeńca I ..... R .....  
s. B ..... i R ....., z domu W ..... małżonków R ..... przez głowę wcześniej zmarłej jego  
matki.

4.4. Odpis tego postanowienia załączony jest do księgi hipotecznej .....  
..... ' rej hip ..... działka nr ..... (nr 34 zbioru dokumentów tej księgi).

## 5. Wniosek dekretowy

5.1. W dniu ..... 1949 r. - adwokat M ..... S ..... -S ..... działając w imieniu A ..... S ..... R ..... (zam. T ..... ) - byłego właściciela hipotecznego złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) nieruchomości położonej przy ulicy Radzymińskiej 34 nr hip .....

5.2. Na wniosku dekretowym widnieje prezentata Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie dotycząca wpływu wniosku do tego urzędu w dniu ..... 1949 r. nr ..... oraz adnotacja potwierdzająca wniesienie opłaty manipulacyjnej w dniu ..... 1949 r. (potwierdzenie z asygnaty przychodowej nr .....

5.3. W aktach administracyjnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości znajduje się odpis pełnomocnictwa udzielonego adw. M ..... S ..... , przez A ..... S ..... R ..... zam. T ..... (I ..... ), do prowadzenia wszystkich spraw, a w szczególności do wystąpienia o odzyskanie posiadania i własności nieruchomości położonej przy ulicy Radzymińskiej 34 nr hip ..... poświadczony za zgodność z oryginałem przez ww. adwokata. Pełnomocnictwo zostało zdziałane, zeznane i podpisane w dniu ..... 1946 r. przed notariuszem publicznym M.A. .... w Kancelarii w T ..... przy ulicy B ..... R .....

5.4. Pełnomocnictwo nie zawierało zastrzeżenia, że jest nieodwołalne oraz, że nie wygasa na skutek śmierci mocodawcy.

## 6. Sprzedaż praw i roszczeń do nieruchomości

6.1. Umową sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu ..... 1952 r. Rep. Nr ..... , przed notariuszem w W ..... , S ..... C' ..... , I ..... R ..... s. B ..... i R ..... z d. W ..... ; zam. w Ł. .... przy A ..... I M ..... nr ..... -jedynej spadkobierca A ..... S ..... R ..... , należący do niego budynek położony przy ul. Radzymińskiej 34 (dawne oznaczenie ..... nr rej. hip. .... ) wraz ze wszystkimi częściami składowymi i przynależnościami oraz prawami i roszczeniami do pomienionego gruntu o pow. 651,80 m<sup>2</sup>, bez żadnego wyłączenia, sprzedał R ..... K ..... za cenę ..... zł.

Powyższe potwierdza znajdujące się w aktach administracyjnych zaświadczenie Państwowego Biura Notarialnego w W ..... Nr ..... z dnia ..... 1969 r., zgodnie z którym w księdze hipotecznej pn. .... ' rej hip. ....

widnieje wzmianka, że w dniu ..... 1952 r. pod nr ..... Dz. Kw wpłynął wniosek wraz z wypisem w/w aktu notarialnego, na podstawie którego R ..... K ..... nabył budynek

znajdujący się na tej nieruchomości wraz z prawami i roszczeniami do gruntu nieruchomości.

6.2. W § 1 ww. aktu notarialnego, stwierdzono, iż załącza się do niego pismo Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, Wydział Finansowy Terenowy Oddział Likwidacyjny w Warszawie z dnia ..... a 1952 r. L.dz. ...., w którym wskazano, że były Okręgowy Urząd Likwidacyjny w W ..... jako ustawowy zarządca majątków opuszczonych, reprezentujących prawa nieobecnego A ..... S. R. .... właściciela powyższej nieruchomości, złożył w dniu ..... 1949 r. L. dz. .... wniosek do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, Wydział Polityki Budowlanej o przyznanie prawa własności czasowej do pomienionego gruntu.

6.3. W treści tego aktu wskazano również (str. 3), że okazano przy nim prawomocne postanowienie Sądu Powiatowego dla powiatu sochaczewskiego w S. .... z dnia ..... 1952 r. sygn. ...., z którego wynika, że prawa do spadku po zmarłym A ..... S. R. .... przeszły na żonę jego S. R. ...., zaś skutkiem następnie jej śmierci prawa po S. R. .... przeszły w całości na rzecz jej siostrzeńca I. R. .... przez głowę wcześniej zmarłej jego matki (odpis postanowienia załączony do księgi hipotecznej przedmiotowej nieruchomości).

6.4. Załącznikiem do powyższego aktu notarialnego, było zezwolenie wydane przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia ..... 1952 r. nr ..... (załączone do księgi hipotecznej przedmiotowej nieruchomości, nr 35 zbioru dokumentów). Organ ten w ww. dokumencie stwierdził, że „po zmarłym w dniu ..... 1940 r. R. .... i A ..... S. .... został zgłoszony według wartości ustalonej przez władze podatkowe następujący majątek spadkowy: Nieruchomość warszawska p.n. „..... hip ..... o pow. 651,80 m<sup>2</sup> przy ulicy Radzymińskiej 34, wartości ..... zł, jako spadkobiercy dziedziczący z prawa zgłoszona została żona S. R. ....; do całości. Po zmarłej dnia ..... 1940 r. S. R. .... wymieniona nieruchomość przechodzi na siostrzeńca zmarłej I. R. .... w całości”.

## 7. Orzeczenie Prezydium Rady Narodowej z dnia ..... 1969 r. Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności tego orzeczenia

7.1. Orzeczeniem administracyjnym z dnia ..... 1969 r. znak ..... Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz R. K. .... następcy prawnego dotychczasowego właściciela hipotecznego przedmiotowej nieruchomości.

7.2. W dniu ..... 2002 r. R. K. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia ..... 1969 r.

7.3. Decyzją z dnia ..... 2004 r. znak ....., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W ..... stwierdziło nieważność ww. decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia ..... 1969 r.

7.4. W dniu ..... 2004 r. R. K. ...., w związku ze stwierdzeniem nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia ..... 1969 r., złożył do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek o ponowne rozpatrzenie wniosku złożonego przez byłego właściciela nieruchomości.

## 8. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia ..... czerwca 2005 r. nr ..... i jej wykonanie

8.1. Decyzją z dnia ..... czerwca 2005 r. nr ..... Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia ..... 1949 r. złożonego przez adwokata M S' -S' ..... działającego w imieniu A' S. R. .... o ustanowienie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości oznaczonej hipotecznie jako rej. hip. .... położonej w Warszawie przy ul. Radzymińskiej 34:

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr ..... o powierzchni 285 m<sup>2</sup> w obrębie ....., uregulowanego w księdze wieczystej Nr ..... - część, położonego w Warszawie przy ul. Radzymińskiej 34, na rzecz R. K. .... w całości.
2. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 544,23 zł netto - stanowiącej 0,3% ceny gruntu - płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Jednocześnie stwierdził w pkt. 3 decyzji, że wniosek z dnia ..... 1948 r. odnośnie pozostałej części nieruchomości „.....” położonej w Warszawie, przy ulicy Radzymińskiej 34, stanowiącej obecnie część o pow. 367 m<sup>2</sup> działki ewidencyjnej nr ..... w obrębie ....., zostanie rozpoznany odrębną decyzją. Natomiast w pkt. 9 decyzji, stwierdził, że termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony po:

a) zmianie decyzji Wojewody Warszawskiego Nr ..... z dnia ..... 1992 r.



w zakresie wyłączenia z niej budynku mieszkalnego znajdującego się na gruncie przedmiotowej nieruchomości.

b) dostarczeniu przez osoby wymienione w pkt 1 decyzji protokołu zdawczo-odbiorczego budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie od Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Północ m. st. Warszawy z ewentualnym rozliczeniem nakładów poniesionych na remont budynku wykraczających poza zakres napraw bieżących związanych z jego zarządem i administracją.

**8.2.** Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu ww. decyzji powołał się na cytowaną wyżej umowę notarialną z dnia 1952 r. Rep. A nr ..., na mocy której R. K. nabył prawa i roszczenia do gruntu przedmiotowej nieruchomości od I. R. jedynego spadkobiercy A. S. R., zmarłego dnia 1940 r.

**8.3.** Umową z dnia 2006 r. Rep. A nr ... o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, sporządzoną w formie aktu notarialnego, przed notariuszem M. W. zawartą pomiędzy G. J. - F. i A. B. działającymi w imieniu i na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, a B. K. działającym w imieniu i na rzecz R. K.; w wykonaniu postanowień decyzji nr ... z dnia czerwca 2005 r., Przedstawiciele m.st. Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy oddali nieruchomość położoną w Warszawie przy ulicy Radzywińskiej 34, stanowiącą działkę nr ... z obrębu ..., o pow. 285 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr ... w użytkowanie wieczyste na rzecz R. K.

## **9. Obrót nieruchomością po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

**9.1.** Aktem notarialnym z dnia 2006 r. Rep. A nr ... sporządzonym przed notariuszem J. R., B. K. działający w imieniu R. K. sprzedał: samemu sobie tj. B. K. w udziale 1/3 części, E. M. w udziale 1/3 części, K. V. w udziale 1/3 części, całe prawo użytkowania wieczystego działki nr ... o pow. 285 m<sup>2</sup> wraz z wzniesionym na tej działce budynkiem, położonym w Warszawie przy ulicy Radzywińskiej nr 34, a także prawa i roszczenia wynikające z przepisów dekretu do pozostałego terenu nabytego przez R. K. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 1952 r. za Rep. nr ... za cenę ... zł.

**9.2.** R. K. zmarł dnia 2006 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla W. - P. z dnia 2008 r. sygn. ..., spadek po R. K. nabyli na podstawie ustawy: żona E. J. K. z d. W. oraz dzieci: E. B. M. z d. K. K. I. W. z d. K., B. K., każdy

po 1/4 części.

9.3. Dnia 2008 r. B K , E M , K W , złożyli do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste pozostałej części gruntu z nieruchomości hip „ rej hip położonego w Warszawie przy ulicy Radzymińskiej 34.

9.4. K I W , zmarła dnia 2019 r. W dniu 2019 r. Rep A nr przed zastępcą notariusza K W , zastępca notariusza K K , L W : W i M B W - stosownie do art. 95 c § 2 pkt. 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie zażądali dokonania poświadczenia dziedziczenia po zmarłej K I W i L W W < spadek po żonie K I : W : przyjął wprost. M B W spadek po matce K I W przyjął wprost. Zarządzeniem z dnia 2019 r. sygn. akt , Sąd Rejonowy dla W P - P w W , stwierdził brak innych osób, które są powołane do dziedziczenia w dalszej kolejności i które w trybie art. 643 k.p.c. należałoby zawiadomić o przyjęciu spadku wprost przez I W i W oraz przez M B W po zmarłej K I : W

#### 10. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR VI R 4/20 dokumentów, tj. oryginałów akt dotyczących nieruchomości przy ul. Radzymińskiej 34 (1 teczka nr akt postępowania rozpoznawczego KR VI R 4/22 (1 tom), akt czynności sprawdzających S 37/20 (2 tomy): akt postępowania prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (znak: nr nr nr , nr nr uwierzytelnionych kopii z Archiwum Państwowego w Warszawie (1 koperta + 1 plik + 9 koszulek); uwierzytelnionych kopii dokumentów z Biura Organizacji Urzędu (1 plik); uwierzytelnionych kserokopii akt ksiąg wieczystych: i oraz wierzytelne odpisy dokumentów księgi hipotecznej „ rej. ; akt Sądu Rejonowego dla W P - P W : sygn. akt (1 tom), sygn. akt (1 tom); akt Sądu Rejonowego w S o sygn. akt (1 plik) dotyczących uznania za zmarłego A S R ; odpisu aktu zgonu R K nr ; odpisu zupełnego aktu zgonu na nazwisko R

A S. nr aktu ..... odpisu zupełnego aktu zgonu na  
nazwisko R S z d. W' nr aktu .....

Dokumenty zgromadzone w postępowaniu przed Komisja nie zostały podważone  
żadnymi innymi dowodami ani nie były kwestionowane przez strony.

### III.

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

**1. Rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu poprzez ustanowienie prawa użytkowania  
wieczystego w sytuacji braku skutecznie złożonego wniosku dekretowego**

1.1. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia  
9 marca 2017 r., między innymi jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy  
prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

W rozpatrywanej sprawie zaktualizowała się przesłanka określona w art. 30 ust. 1 pkt 4  
ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... czerwca 2005 r.  
nr ....., wydana została z rażącym naruszeniem prawa, to jest art. 7 ust. 1 dekretu.

1.2. Pojęcie prawa w zwrocie „*rażące naruszenie prawa*” powinno być rozumiane  
szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy  
o charakterze ustrojowym (zob. J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, *Kodeks  
postępowania administracyjnego*. Komentarz, 2009, s. 599). W orzecznictwie  
sądowoadministracyjnym przyjmuje się, że zakresem pojęcia „rażącego naruszenia prawa”  
obejmuje się zarówno naruszenie norm prawa materialnego, jak i naruszenie norm prawa  
procesowego (*wyrok NSA z dnia 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK1258/10; wyrok NSA z dnia 12  
grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>*).

Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy  
treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter  
tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez  
organ praworządne państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne  
przekroczenie prawa, w sposób jasny i niedwuznaczny. Rażące naruszenie prawa stanowi  
zatem kwalifikowaną formę naruszenia prawa. Utożsamianie tego pojęcia z każdym  
naruszeniem prawa nie jest słuszne. Oznacza to, że obok naruszenia przepisów prawa  
materialnego, za rażące naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności przepisów  
regulujących postępowanie dowodowe, które uzasadniałoby stwierdzenie nieważności decyzji,

można uznać jedynie wydanie decyzji bez uprzedniego przeprowadzenia jakichkolwiek dowodów, niezbędnych dla wyjaśnienia istoty sprawy, czy też wydanie decyzji bez przeprowadzenia dowodów obligatoryjnych w danej sprawie. Reasumując, z rażącym naruszeniem prawa nie może być utożsamiane każde naruszenie prawa, a jedynie dyskwalifikujące decyzję w takim stopniu, iż niezbędne jest zniweczenie wszelkich jej następstw, w taki sposób, jakby od początku nie została wydana.

Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa sądowno-administracyjnego - wszczęcie i prowadzenie postępowania na żądanie podmiotu, który nie jest do tego uprawniony w świetle podstawy materialnoprawnej stanowi o naruszeniu prawa w stopniu rażącym (*wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2007 r. sygn. akt II OSK 1010/06*).

1.3. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. (Dz. U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279, dalej: „dekret”), własność i użytkowanie gruntów na obszarze m.st. Warszawy, 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 mogą 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. Prawodawca w przytoczonym przepisie wskazał komu przysługuje roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Artykuł 7 ust. 1 dekretu wskazuje wyraźnie, że roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną przysługuje dotychczasowemu właścicielowi gruntu i prawnym następcom właściciela pod warunkiem, że byli w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące. Z powyższego wynika zatem, że brak statusu dotychczasowego właściciela przesądza o braku uprawnienia z art. 7 ust. 1 dekretu. Stosownie zaś do treści art. 7 ust. 2 dekretu gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Nie ulega wątpliwości, że 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 ust. 1 dekretu.

1.4. Komisja zwraca w tym miejscu uwagę, że dacie złożenia wniosku dekretowego w rozpoznawanej sprawie, obowiązywało Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym (Dz. U. Nr 36, poz. 341 ze zm.; dalej: „rozporządzenie z 1928 r.”). Zgodnie bowiem z art. 191 § 1 k.p.a. (w brzmieniu pierwotnym) sprawy wszczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu mają być do ich ukończenia w danej instancji rozpoznawane według przepisów dotychczasowych. Przepis przejściowy przyjmował zatem za zasadę, że postępowania niezakończone będą prowadzone według przepisów o rozporządzeniu z 1928 r. Jak wynika z art. 11 ww. rozporządzenia „osoba interesowana może do zastąpienia siebie upoważnić pełnomocnika, o ile nie jest wymagane jej osobiste działanie”. Z kolei, stosowanie do treści art. 12 pkt. 1 tegoż rozporządzenia „pełnomocnikiem może być osoba własnowolna, o ile poszczególne przepisy prawne nie stanowią inaczej”, czyli w myśl art. 489 i nast. Kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego, obowiązującego w chwili wejścia w życie rozporządzenia o postępowaniu administracyjnym z 1928 r., osoba pełnoletnia lub małoletnia usamowolniona niepozbawiona własnej woli. W myśl zaś art. 12 pkt. 2 rozporządzenia „oprócz pełnomocnictw, sporządzonych lub poświadczonych w urzędach i przez notariuszów, są dopuszczalne również pełnomocnictwa prywatne, o ile ich wiarygodność nie budzi wątpliwości”. Zatem, osoby reprezentujące prawa dotychczasowego właściciela (np. pełnomocnik) powinny były wykazać swe prawa w dekretowym postępowaniu administracyjnym poprzez złożenie dokumentu pełnomocnictwa.

1.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, zważyć należy, iż wniosek o przyznanie czasowego prawa własności gruntu położonego w Warszawie przy ul. Radzywińskiej 34 złożył w dniu 1949 r. w imieniu A' S R (zam. T ) adw. M. S – S . Do wniosku dołączył pełnomocnictwo zdziałanie, zeznane i podpisane w dniu 1946 r., przed Notariuszem Publicznym M. A. w Kancelarii w mieście T przy ulicy B R Z treści powyższego pełnomocnictwa wynikało, że wyżej wymieniony uzyskał od swojego mocodawcy uprawnienie m.in. do prowadzenia wszystkich spraw, a w szczególności do wystąpienia o odzyskanie posiadania i własności nieruchomości położonej przy ulicy Radzywińskiej 34 nr hip w Warszawie.

Komisja dostrzegła, że dawny właściciel hipoteczny A S R nie mógł skutecznie udzielić w dniu 1946 r. pełnomocnictwa adw. M S – S , gdyż w dacie tej, jak wynika z pozyskanych dokumentów, już nie żył. Zgodnie z odpisem zupełnym aktu zgonu, A S R zmarł w dniu 1940 r. w S . Taka data śmierci dawnego właściciela hipotecznego jest również wskazana

w postanowieniu Sądu Powiatowego w S z dnia 1952 r. na mocy, którego został on uznany za zmarłego oraz w postanowieniu Sądu Powiatowego w S z dnia 1952 r. Z uwagi na okoliczność, iż pełnomocnik N S S .. nie był umocowany do działania w imieniu dawnego właściciela hipotecznego, bowiem osoba nieżyjąca nie mogła udzielić pełnomocnictwa, to nie mógł również skutecznie złożyć 1949 r. w imieniu wyżej wskazanego wniosku dekretowego. Te okoliczności uszły uwadze organu rozpoznającego wnioski dekretowe.

1.6. Zważenia wymaga, iż postanowienia, stosownie do przepisu art. 365 § 1 k.p.c., do czasu ich wyeliminowania z obrotu prawnego, jako orzeczenia prawomocne wiążą nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej. Zatem Komisja, stosownie do treści przepisu art. 76 § 1 k.p.a., wydając decyzję, pozostaje związana dokumentem urzędowym - prawomocnym orzeczeniem, jakim jest postanowienie sądu powszechnego o stwierdzeniu nabycia spadku czy też postanowienie o uznaniu za zmarłego. Warto w tym miejscu przytoczyć wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego, wydany co prawda na gruncie domniemań wynikających z wpisów w księdze wieczystych, ale trafnie opisujący zakres uprawnień i obowiązków organów administracji publicznej, w którym wskazano, że: *„Kwestia przeprowadzenia dowodu przeciwko domniemaniu, wynikającemu z treści wpisu ujawnionego w księdze wieczystej jest zagadnieniem prawa cywilnego. Przyjęcie poglądu odmiennego, polegającego na tym, że domniemanie, wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h, mogłoby być obalone takie w postępowaniu administracyjnym, prowadziłoby do sytuacji, w której w istocie rzeczy organ administracji publicznej zastępowałby sąd powszechny bo wydawałby rozstrzygnięcie w kwestii zastrzeżonej dla postępowań cywilnych. Sytuacja taka nie jest zaś oczywiście prawnie dopuszczalna* (wyrok NSA z dnia 1 czerwca 2016 r., I OSK 2100/14).

Komisja zwraca uwagę, że Prezydent m.st. Warszawy na dzień wydania decyzji, miał wiedzę o treści wskazanego wyżej postanowienia z dnia 1952 r., w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po zmarłym 1940 r. A' : S R Organ, celem wykazania następstwa prawnego po dawnym właścicielu nieruchomości, powołał się w uzasadnieniu decyzji z dnia czerwca 2005 r. na umowę notarialną z dnia 1952 r. Nr Rep Na mocy tej umowy, I: R jako jedyny spadkobierca A i S R, sprzedał prawa i roszczenia do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Radzymińskiej 34 – R K (beneficjentowi decyzji). Należy wyraźnie zaznaczyć, iż w treści tegoż aktu stwierdzono, że okazano przy nim prawomocne postanowienie Sądu Powiatowego w S z dnia 1952 r. sygn. , stwierdzające, że

„prawa do spadku po zmarłym A S R przeszły na żonę jego S R zaś skutkiem następnie jej śmierci prawa po S R przeszły w całości na rzecz jej siostrzeńca I R przez głowę wcześniej zmarłej jego matki”. Nadto, w treści tego aktu wskazano, że załącznikiem do niego, jest zezwolenie wydane przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie w dniu 1952 r. nr Jak ustalono, urząd ten w przedmiotowym dokumencie stwierdził, że „po zmarłym w dniu 1940 r. R A S został zgłoszony według wartości ustalonej przez władze podatkowe następujący majątek spadkowy: Nieruchomość warszawska p.n. „ ” hip o pow. 651,80 m<sup>2</sup> przy ulicy Radzywińskiej 34 wartości zł, jako spadkobiercy dziedziczący z prawa zgłoszona została żona S R do całości. Po zmarłej dnia 1940 r. S R wymieniona nieruchomość przechodzi na siostrzeńca zmarłej I R w całości”.

Zdaniem Komisji, już pobieżna lektura powołanego wyżej dokumentu w postaci umowy notarialnej z dnia 1952 r. dostarczała wystarczających argumentów, które pozwalały przyjąć w niniejszej sprawie, że nie mogło dojść do skutecznego złożenia wniosku dekretowego. Z treści tegoż dokumentu (str. 3) wynikało bowiem jasno, że A S na dzień sporządzania pełnomocnictwa do złożenia wniosku dekretowego nie żył. Prezydent m.st. Warszawy dysponując powyższą informacją, nie podjął żadnych czynności mających na celu wyjaśnienie występujących na gruncie niniejszej sprawy sprzeczności. W konsekwencji powyższego rażąco naruszył prawo ustanawiając prawo użytkowania wieczystego w sytuacji braku skutecznie złożonego wniosku dekretowego.

1.7. Dodatkowo Komisja podnosi, że Prezydent m.st. Warszawy w rozpoznawanej sprawie, nie sprostął dyrektywie dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i w sposób wyczerpujący rozpatrzenia całego materiału dowodowego. Organ powinien był sięgnąć po instrumenty dowodowe, za pomocą których ustaliłby prawidłowo stan faktyczny sprawy. Takich działań jednak zaniechał. Organ wystąpił do Sądu Rejonowego w S o akta sprawy , niemniej po uzyskaniu informacji, iż uległy one zniszczeniu, nie czynił dalszych starań o pozyskanie dokumentów na podstawie, których mógłby wynikające z nich istotne dla sprawy okoliczności wyjaśnić. Między innymi Prezydent m.st. Warszawy zaniechał zwrócenia się do właściwego sądu wieczysto-księgowego o odpis księgi hipotecznej, w której znajdował się m.in. wskazany wyżej odpis postanowienia Sądu Powiatowego w S z dnia 1952 r. sygn. akt , oraz zezwolenie Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 1952 r. nr . Z dokumentów tych jednoznacznie można było wywieść, że dawny właściciel hipoteczny zarówno w chwili

rozstrzygnięcia przez Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy, jak i w czasie wydawania decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy nie posiadał zdolności prawnej. Nadto, organ nie zwrócił się do właściwego Urzędu Stanu Cywilnego o nadesłanie aktu zgonu dawnego właściciela hipotecznego oraz do Archiwum Państwowego w Warszawie, w celu uzyskania informacji o dacie śmierci dawnego właściciela hipotecznego A. . S . R

1.8. Komisja dostrzega również, że w samej decyzji brak jest jakichkolwiek wywodów, uzasadniających na jakiej podstawie organ przyjął prawidłowe umocowanie adw. M . S – S. do działania w imieniu właściciela hipotecznego, skoro po pierwsze, w związku ze śmiercią swojego mocodawcy, przed datą udzielenia pełnomocnictwa, nie mógł działać jako jego pełnomocnik. Po drugie, pełnomocnik nie wskazał, by działał w imieniu ewentualnych następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości.

1.9. W konsekwencji powyższego doszło do sytuacji, w której prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Radzywińskiej 34, zostało ustanowione na rzecz następcy prawnego dawnego właściciela nieruchomości hipotecznej, który ani sam, ani nikt w jego imieniu i nikt z jego następców prawnych nigdy nie złożył skutecznie wniosku dekretowego. Zatem w ocenie Komisji, rozpoznanie wniosku dekretowego przez Prezydenta m.st. Warszawy i następnie wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz następcy prawnego pierwotnego właściciela, nastąpiło z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu. Prezydent m.st. Warszawy pozostał całkowicie obojętny wobec tak istotnej okoliczności jak fakt śmierci dawnego właściciela hipotecznego w dacie 1940 r. i bezkrytycznie przyjął, że ta sama osoba mogła udzielić pełnomocnictwa do złożenia wniosku dekretowego blisko sześć lat później.

## **2. Wydanie decyzji z dnia czerwca 2005 r., nr , w części dotyczącej jej pkt. 9 bez podstawy prawnej**

2.1. Komisja stwierdziła również, że kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia czerwca 2005 r. nr została wydana bez podstawy prawnej w zakresie ukształtowania obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego.

Podkreślić należy, iż wydając decyzję z dnia czerwca 2005 r., organ zawarł w niej m.in. punkt 9. Stwierdził w nim w ppkt. a), że termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony po zmianie decyzji Wojewody Warszawskiego Nr z dnia '92 r. w zakresie wyłączenia z niej budynku mieszkalnego znajdującego się na gruncie przedmiotowej nieruchomości, zaś w ppkt. b), że termin zawarcia umowy notarialnej zostanie



wyznaczony po dostarczeniu przez osoby wymienione w pkt. 1 decyzji protokołu zdawczo-odbiorczego budynku znajdującego się na przedmiotowym gruncie od Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga - Północ m.st. Warszawy z ewentualnym rozliczeniem nakładów poniesionych na remont budynku wykraczających poza zakres napraw bieżących związanych z jego zarządem i administracją. Tego rodzaju okoliczność pozwalała postawić przedmiotowej decyzji w zakresie punktu 9 (ppkt. a i b) zarzut wydania go bez podstawy prawnej.

2.2. Komisja uznała, że organ reprzywatyzyjny pominął właściwą formę prawną do ukształtowania obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego, jaką jest akt notarialny. Wskazać trzeba, iż ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie przepisów dekretu przebiega dwuetapowo. W pierwszym etapie (administracyjnym) organ bada materialnoprawne przesłanki ustanowienia tego prawa, a więc czy wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego został wniesiony przez osobę uprawnioną, w terminie przewidzianym art. 7 ust. 1 dekretu oraz czy wykorzystywanie nieruchomości przez dawnego właściciela (jego następcę prawnego) da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu przewidzianym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 2 dekretu). W przypadku zaś spełnienia tych warunków wydaje decyzję administracyjną o ustanowieniu tego prawa na rzecz oznaczonych w decyzji osób i określeniu należnej z tego tytułu stawki czynszu symbolicznego. Kolejny etap prowadzony jest już na gruncie cywilnoprawnym i kończy się zawarciem stosownej umowy pomiędzy gminą a osobą uprawnioną z decyzji w formie aktu notarialnego. Przepisy dekretu, nie zawierają przy tym jakichkolwiek regulacji pozwalających na kształtowanie na etapie postępowania administracyjnego obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Nie stanowi takiej regulacji zwłaszcza art. 7 ust. 3 dekretu, który wprawdzie przewiduje, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta. Jednakże określenie tych warunków - uregulowanych obecnie w przepisach k.c. - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które prowadzone jest po wydaniu ww. decyzji. W tym względzie powołać się należy na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 sierpnia 2010 r., sygn. akt I OSK 1364/09, w którym wskazano, że użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego, a zatem przepisy Kodeksu cywilnego powinny służyć do określania warunków zawarcia umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego.

2.3. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 grudnia 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 999/17, konkludował, iż: *„przepisy dekretu, nie zawierają przy tym jakichkolwiek regulacji pozwalających na kształtowanie na etapie postępowania*

*administracyjnego obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Artykuł 7 ust. 3 in fine dekretu stanowi wprawdzie, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zastać zawarta. Jednakże określenie tych "warunków" - uregulowane obecnie w przepisach kodeksu cywilnego - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie dopiero prowadzone po wydaniu ww. decyzji. To właśnie w ramach tego drugiego etapu rozstrzyga się o "warunkach" zawarcia tej umowy. Skoro zatem normy prawa materialnego nie przewidziały w tym zakresie kompetencji orzeczniczych organów administracji publicznych, to sprawa ta, w myśl art. 2 § 3 k.p.c. należy do drogi postępowania cywilnoprawnego, (...)"*. Następnie wywodzono, że „żaden przepis prawa nie uprawnia organu uwzględniającego wniosek dekretowy do rozstrzygnięcia o ustanowieniu czy określeniu zakresu służebności gruntowych czy prawa użytkowania. (...), w tej kwestii rozstrzygnięcie Prezydenta (...) zostało wydane bez podstawy prawnej (...)”.

2.4. W realiach rozpoznawanej sprawy, zapisy punktu 9 były elementem sentencji decyzji, a nie jej uzasadnienia, był to więc element, którego treścią organ administracji publicznej jak też strony byłyby związane w przypadku uzyskania przez tą decyzję waloru ostateczności. Byłby on również wiążący przy formułowaniu umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, której zawarcie nastąpić ma w jej wykonaniu. Oznacza to, że organ administracji publicznej, nie mając ku temu podstaw w ramach prawa materialnego, ani kompetencji ukształtował w sposób władczy istotne elementy przyszłego stosunku cywilnoprawnego.

2.5. Mając powyższe na uwadze, przyjąć należało, iż wskazanie, że termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego będzie wyznaczony po zmianie decyzji Wojewody z dnia 10 czerwca 1992 r. oraz po dostarczeniu protokołu zdawczo – odbiorczego, nastąpiły bez przepisu spełniającego wymagania podstawy prawnej działania organu administracyjnego. Tak więc były one również obarczone wadą przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

### **3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną**

3.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 czerwca 2005 r. nr 1000/05 została wydana z rażącym naruszeniem prawa, a nadto bez podstawy prawnej. Uwzględniając jednakże, że przedmiotowa nieruchomości była przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, należało uznać, że zachodziły przesłanki ustalone w art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z jego treścią, w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej

decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

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

Jak bowiem stwierdzono powyżej, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję nr \_\_\_\_\_ w której ustanowił prawo użytkowania wieczystego, w sytuacji braku skutecznie złożonego wniosku dekretowego, a nadto decyzja została wydana bez podstawy prawnej, w zakresie ukształtowania obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego.

Jednakże, w ocenie Komisji, nie można stwierdzić nieważności decyzji z dnia czerwca 2005 r.. Wynika to z faktu, iż wywołała ona nieodwracalne skutki prawne - w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie 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.

**3.3.** Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w prawie administracyjnym odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7

k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej [w:] Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się przy tym, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22.01.1998 r., I SA 1226/96; z dnia 14.01.1998 r., V SA 432/96; teza druga uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28.05.1992 r., III AZP 4/92; B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92).

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

3.4. W przedmiotowej sprawie, po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia czerwca 2005 r. doszło do zbycia przez beneficjenta decyzji (R K przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr położonego w Warszawie, przy ulicy Radzymińskiej 34, na rzecz osób trzecich (B K E M K W ) – na podstawie aktu notarialnego z dnia 2006 r. Rep A nr Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3.5. 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. 41 a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy.

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

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

3.6. 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 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

3.7. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że decydujące znaczenie dla określenia, czy przeniesienie praw do działki nr 18 o pow. 285 m<sup>2</sup> wraz z wzniesionym na tej działce budynkiem, położonym w Warszawie przy ulicy Radzymińskiej nr 34, wywołało nieodwracalne skutki prawne, miało ustalenie, czy można było w dniu, w którym dokonano sprzedaży przypisać złą wiarę B i K, E i M. Ki W. W rozpoznawanej sprawie, Komisja nie ustaliła, aby nabywając na podstawie, zawartego w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży przedmiotową nieruchomość należącą do beneficjenta decyzji, nabywcy nieruchomości jako osoby trzecie, działały w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017r.

3.8. Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, wskutek przeniesienia własności opisanej ww. działki na osoby trzecie, zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2005 r., nr 100/05/2005 z naruszeniem prawa, a nie stwierdzenia jej nieważności.

#### 4. Strony postępowania

4.1. Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, ale również jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z 10 lutego 2009 r. sygn. akt I OSK 329/08).

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

4.3. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadania m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Ponadto za strony postępowania przyjęto: B K E M L W  
M: B W E J K

#### 5. Konkluzja

5.1. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie: art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust 1 dekretu w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji  
Sebastian Kaleta

## POUCZENIE:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) 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.

