



Komisja do spraw reprivatyzacji  
nieruchomości warszawskich

W nagłówku w lewym górnym rogu znajduje się logo Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie nazwy organu w formie miniaturki flagi RP

Warszawa, 18 września 2024 r.

**Sygn. akt KR III R 6 ukośnik 24**

**DECYZJA nr KR III R 6 ukośnik 24**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Arkadiusz Myrcha

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Christian Młynarek, Mirosław Józef Pampuch, Anna Tarczyńska,  
Adrian Wasielewski

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2024 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC wydanej po rozpatrzeniu odwołania od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia lutego 1956 r., nr      odmawiającego przyznania byłemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44 nr hip.      , obecnie składającego się z zabudowanego gruntu o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu      , dla której prowadzona jest księga wieczysta      oraz z zabudowanego gruntu o powierzchni 419 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu      , dla której prowadzona jest księga wieczysta      ;

z udziałem stron: Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, Miasta Stołecznego Warszawy, B G      , W G      , M T      , Z T      , M M -L C      , K

M , D T -M , L M , M P , R L , A M A , G E s z o o z s  
w W oraz D N s z o o s k z s w W

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 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) w związku z art. 156 paragraf 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.,

**orzeka:**

1. stwierdzić nieważność decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC , w części dotyczącej udziału wynoszącego 68201 ukośnik 75773 - stanowiącego sumę udziałów związanych z prawem odrębnej własności lokali nr: , , , , , , , , , , - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta .
2. w pozostałym zakresie stwierdzić wydanie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC z naruszeniem prawa, w części dotyczącej udziału wynoszącego 3781 ukośnik 75773 - związanego z prawem odrębnej własności lokalu nr - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta .
3. stwierdzić nieważność decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC dotyczącej zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 419 m<sup>2</sup>,

stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr - w całości.

## UZASADNIENIE

I.

### Przebieg postępowania administracyjnego

#### przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2024 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 6 ukośnik 24 w przedmiocie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC wydana po rozpatrzeniu odwołania C J S podtrzymanego wnioskiem E T z dnia marca 1996 r. od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia lutego 1956 r., nr , w sprawie odmowy przyznania byłemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44 nr hip. , obecnie składającego się z zabudowanego gruntu o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu dla której prowadzona jest księga wieczysta nr oraz z zabudowanego gruntu o powierzchni 419 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr .

Postanowieniem Komisji z dnia 3 lipca 2024 r. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w wyżej wskazanej sprawie.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2024 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. Zawiadomieniem z dnia 3 lipca 2024 r. dokonano powiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 6 ukośnik 24. Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 7 lipca 2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 5 sierpnia 2024 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 5 sierpnia 2024 r.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2024 r. (wpływ 19 sierpnia 2024 r.) strona postępowania A A złożyła stanowisko o stwierdzenie nieważności decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC , wskazując na orzecznictwo, iż przymiot strony postępowania administracyjnego, który przysługuje osobie fizycznej, wygasa z jej śmiercią.

Pismem z dnia 19 sierpnia 2024 r. strony: Z T , M T , D T -M , L M , K M , M M -L C reprezentowani przez r. pr. K W z K W i W sp.k. w W wnieśli stanowisko, iż decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC odpowiada prawu oraz wnieśli o wydanie przez Komisję decyzji utrzymującej ją w mocy względnie o umorzenie niniejszego postępowania.

Społeczna Rada nie złożyła opinii w sprawie.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

**1. Opis nieruchomości.**

1.1. Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, pierwotnie uregulowana była w dawnej księdze hipotecznej nr , o pow. 194,87 sążni kwadratowych. Obecnie składa się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym („Oficyna”) działki ewidencyjnej nr o powierzchni 478 m<sup>2</sup> z obrębu , uregulowanej w księdze wieczystej nr i działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym („Front”) nr o powierzchni 419 m<sup>2</sup> z obrębu , uregulowanej w księdze wieczystej nr .

W księdze wieczystej nr (działka nr ) znajduje się obecnie 12 wyodrębnionych lokali (należących do beneficjentów) o nr:

- (KW nr – udział 7231 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 7623 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 8127 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 3527 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 7469 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 3921 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 7508 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 4242 ukośnik 75773)
- (KW nr – udział 3605 ukośnik 75773)

- (KW nr            – udział 4271 ukośnik 75773)
  
- (KW nr            – udział 7477 ukośnik 75773)
  
- (KW nr            – udział 3200 ukośnik 75773)

Łącznie udział stanowiący sumę udziałów związanych z prawem odrębnej własności ww. lokali wynosi 68201 ukośnik 75773.

Nadto, w ww. księdze wieczystej znajduje się lokal nr    i    . Lokal nr (KW nr            – udział 3791 ukośnik 75773) - wyodrębniony został przed decyzją - umowa sprzedaży z dnia    lipca 1990 r. Lokal ten znajduje się w budynku oficyny na działce nr    , natomiast został wyodrębniony z budynku frontowego na działce nr    (gdzie pierwotnie się znajdował). Lokal nr (KW nr            – udział 3781 ukośnik 75773) - umowa z dnia    lutego 2016 r. (Rep. A nr    ), w wyniku której R    L    nabył ten lokal od beneficjentów decyzji.

Z kolei, w księdze wieczystej nr    (działka nr    ) znajduje się obecnie 18 wyodrębnionych lokali o nr:    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    ,    (w tym 15 lokali należy do beneficjentów). Dwa lokale zostały wyodrębnione przed decyzją, tj. nr    (umowa z dnia    stycznia 1977 r.) i nr    (umowa z dnia    czerwca 1978 r.). Natomiast, lokal nr    na mocy umowy sprzedaży z dnia    grudnia 2014 r. należy do D    s    z    o    o    z    s    w    W    (obecnie: D    N    s    z    o    o    s    k    z    s    w    W).

**1.2.** Powyższy grunt zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Śródmieście, zatwierdzonym uchwałą Rady Dzielnicy Warszawa-Śródmieście nr 264 ukośnik 74 ukośnik 93 z dnia 9 lutego 1993 r. (Dz. U. Woj. nr 3 poz. 29 z dnia 10 marca 1993 r.) znajdował się w obszarze oznaczonym na planie symbolem CU ukośnik SE ukośnik 26. W strefie tej plan przewidywał zabudowę usługowo-mieszkaniową, budynki administracji, gastronomię i handel. Aktualnie teren ten nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.**

**2.1.** Z zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddziału Ksiąg Wieczystych z dnia sierpnia 1948 r. wynika, iż tytuł własności nieruchomości o powierzchni 194,87 sążni kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „N w W pod nr ”, uregulowany był jawnym wpisem na imię T S S co do 2 ukośnik 3 części i C J S co do 1 ukośnik 3 części, niepodzielnie, na mocy aktów z dnia grudnia 1925 r. za nr wyżej wymienionej księgi i z dnia listopada 1931 r. za nr wyżej wymienionej księgi.

**2.2.** T S S zmarł dnia sierpnia 1950 r. Spadek po nim, na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia sierpnia 1952 r., sygn. nabył jego brat C J S .

**2.3.** Sąd Powiatowy dla m.st. Warszawy Wydział I Nieprocesowy, w postanowieniu z dnia lutego 1966 r., sygn. akt I , stwierdził, że spadek po C J S zmarłym w dniu marca 1965 r. nabyła żona H P -S w całości.

**2.4.** H P -S zmarła w dniu października 1969 r. Spadek po niej na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia grudnia 1971 r., sygn. akt , nabyła córka J P -W w całości.

**2.5.** J P -W zmarła w dniu listopada 1983 r. w Neptune USA. Spadek po niej, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia maja 1986 r., sygn. akt: , nabył w całości co do majątku położonego w Polsce z mocy testamentu z dnia czerwca 1982 r. E T .

**2.6.** E T zmarł września 1998 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Wydział II Cywilny w postanowieniu z dnia stycznia 2000 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po nim, na podstawie testamentu notarialnego z dnia września 1998 r., Rep. , nabyli syn Z Z T i córka D K T -M po 1 ukośnik 2 części każde z nich.

**2.7.** Na mocy umowy z dnia stycznia 2006 r., Rep. A nr , dotyczącej wykonania zapisów testamentowych zawartych w testamencie E T z dnia 13 września 1998 r., rep. A nr , D T -M przeniosła na rzecz: L M w 12 ukośnik 200 częściach, M M -L C w 13 ukośnik 200 częściach, K M w 13 ukośnik 200 częściach, Z Z T w 25 ukośnik 200 częściach i M T w 25 ukośnik 200 częściach, a Z T przeniósł na rzecz: D T -M w 12 ukośnik 200 częściach, L M w 12 ukośnik 200 częściach, M M -L C w 13 ukośnik 200 częściach, K

M w 13 ukośnik 200 częściach i M T w 25 ukośnik 200 częściach, prawa i roszczenia przysługujące im w łącznym udziale wynoszącym 2 ukośnik 3 części do działki gruntu znajdującej się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 (hip. Nr ) oraz takie same udziały we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na tej działce.

### **3. Zbycie dawnej nieruchomości hipotecznej.**

**3.1.** Na mocy umowy kupna-sprzedaży zawartej w dniu marca 1951 r. w Warszawie przed notariuszem S S rep. nr , J G nabyła od C J S 1 ukośnik 3 niepodzielną część istniejących na nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie nr hipoteczny - budynków, wraz z częściami składowymi i wszystkie jego prawa do jednej trzeciej części gruntu z wyżej wskazanej nieruchomości, przysługujące mu z mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, za kwotę zł.

**3.2.** Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Wydział II Cywilny w postanowieniu z dnia czerwca 1998 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po J G zmarłej dnia sierpnia 1992 r. w Warszawie, na podstawie testamentu notarialnego z dnia lutego 1944 r., Rep. Nr , nabył mąż H G w całości. Spadek po H G zmarłym dnia listopada 1996 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia lutego 1997 r., sygn. akt: , nabyli siostrzenica i jej mąż B oraz W małżonkowie G w 1 ukośnik 2 części każde z nich (na podstawie testamentu z dnia września 1996 r.).

### **3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego.**

**3.1.** Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin składania wyżej wskazanych wniosków mijał dnia 19 października 1948 r.



3.2. W dniu sierpnia 1948 r. T S S i C J S , złożyli wniosek o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, hip. Nr .

3.3. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia lutego 1956 r., znak , odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu z powodu przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego w zarządzie państwowym.

3.4. W wyniku odwołania złożonego przez C J S , Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia sierpnia 1966 r. utrzymało w mocy wyżej wskazane orzeczenie administracyjne z dnia lutego 1956 r.

3.5. W dniu marca 1996 r. adw. W S - pełnomocnik E T (następcy prawnego dawnego właściciela) złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia lutego 1956 r. utrzymanego decyzją z dnia sierpnia 1966 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w wyniku rozpoznania powyższego wniosku decyzją z dnia listopada 1998 r., znak , stwierdził w zakresie sprzedanych lokali nr , , wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa, a w pozostałym zakresie nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia , sierpnia 1966 r.

#### **4. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC .**

4.1. W czerwcu 1999 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wpłynęły akta przekazane z Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta, z których wynikało, że została wyeliminowana z obrotu prawnego decyzja Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia sierpnia 1966 r., utrzymująca w mocy decyzję Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia lutego 1956 r.

Wobec powyższego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w trybie odwoławczym musiało odnieść się do orzeczenia administracyjnego z dnia lutego 1956 r.

4.2. W dniu lutego 2000 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu odwołania C J S podtrzymanego wnioskiem E T z dnia marca 1996 r. od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia lutego 1956 r., w sprawie odmowy przyznania byłemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, na podstawie art. 138 paragraf 2 k.p.a. uchyliło wyżej wskazaną decyzję Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

W uzasadnieniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze zarzuciło Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie brak postępowania wyjaśniającego w kontekście art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz. 279, dalej jako: dekret warszawski), albowiem uznało za niewystarczające powody do odmowy przyznania prawa użytkowania wieczystego dawnym właścicielom hipotecznym stwierdzenie, iż odmowa nastąpiła, ponieważ teren przeznaczono na cele budownictwa mieszkaniowego w zarządzie państwowym.

Decyzja została skierowana do jedynej strony postępowania – E T , który zmarł w dniu września 1998 r.

## **5. Decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy.**

5.1. W związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC ukośnik , Prezydent m.st. Warszawy został zobowiązany do rozpatrzenia wniosku byłych współwłaścicieli hipotecznych z dnia sierpnia 1948 r. o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, hip. nr .

5.2. Decyzją z dnia lutego 2008 r., nr Prezydent m.st. Warszawy: orzekł o ustanowieniu użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr .

**5.3.** Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia lipca 2012 r., nr zmieniał - w trybie art. 155 k.p.a. za zgodą stron - ww. decyzję w ten sposób, że zmieniał udział na 0,985. W uzasadnieniu organ podał, że na nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 44 znajdują się dwa budynki mieszkalne: frontowy i oficyna. Lokal nr\_\_ znajduje się w oficynie na działce nr\_\_, natomiast został wyodrębniony z budynku frontowego na działce nr\_\_, co spowodowało nieprawidłowe wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali.

**5.4.** Decyzją z dnia lutego 2008 r., nr Prezydent m.st. Warszawy:

orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego w udziale 0,898 do gruntu o powierzchni 419 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr\_\_.

**5.5.** Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia lipca 2012 r., nr zmieniał - w trybie art. 155 k.p.a. za zgodą stron - ww. decyzję w ten sposób, że zmieniał udział na 0,913. W uzasadnieniu organ podał, że w budynku frontowym na działce nr\_\_ zostały sprzedane 3 lokale nr: \_\_, \_\_, \_\_. Tymczasem, lokal nr\_\_ znajduje się w budynku oficyny na działce nr\_\_, natomiast został wyodrębniony z budynku frontowego na działce nr\_\_, co spowodowało nieprawidłowe wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali.

**5.6.** Sprawy dotyczące ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy będą rozpoznane w odrębnym postępowaniu, prowadzonym pod sygnaturą KR III R 54 ukośnik 18.

## **6. Stan nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.**

**6.1.** W dniu września 2012 r. pomiędzy m.st. Warszawy a beneficjentami decyzji została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A nr\_\_ umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste gruntu oznaczonego jako działka nr\_\_ w udziale wynoszącym 0,898 tej części nieruchomości na rzecz beneficjentów i oznaczonego

jako działka nr     w udziale wynoszącym 0,913 tej części nieruchomości na rzecz beneficjentów.

**6.2.** W dniu     września 2012 r. pomiędzy beneficjentami została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A nr     umowa o podział do korzystania z nieruchomości frontowej jak i oficyny.

**6.3.** W dniu     grudnia 2014 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz ustanowienia hipotek w formie aktu notarialnego, Rep. A nr     - dotycząca lokalu nr     , dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze     , znajdującego się w budynku „Front” położonym przy ulicy Nowogrodzkiej 44, pomiędzy K     M     , B     i W     małżonkami G     , M     i Z     małżonkami T     , D     i L     małżonkami M     , L     M     działającym w imieniu i na rzecz M     M     -L C     a M     G     działającym jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezesem Zarządu D     S     z o o z s w W     , a także występującym jako pełnomocnik ustanowiony do zawarcia umowy z członkiem zarządu w imieniu i na rzecz wyżej wskazanej spółki.

**6.4.** W dniu     lutego 2015 r. beneficjenci zawarli w formie aktów notarialnych (Rep. A nr     i Rep. A nr     ) umowy częściowego zniesienia współwłasności (prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku) poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Beneficjenci jednocześnie oświadczyli, że wartość nabytych przez nich lokali powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nie przekracza wartości udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał współwłaścicielom.

**6.5.** W dalszym okresie doszło pomiędzy beneficjentami, do kolejnych czynności prawnych w postaci zawarcia umów sprzedaży wyodrębnionych lokali (w dniu marca 2015 r., Rep. A nr     i w dniu     października 2015 r., Rep A nr     ).

**6.6.** W dniu     lutego 2019 r., przedstawiciele „W     B     Kw     N W     M     ” w osobach członków zarządu tj. K     L     M     i M     G     działający w imieniu i na rzecz

W M złożyli w dniu lutego 2019 r. przed notariuszem oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, akt notarialny Rep. A , dokonując zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej dla budynku położonego przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, posadowionego na działce nr oznaczonego jako „Front”.

6.7. W dniu sierpnia 2019 r. przed notariuszem stawili się K M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M T , Z T oraz L M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M M -L C , D K T -M , B G , W G , M G występujący wraz z K M jako przedstawiciele „W B Kw N W M ”, zawierając ugodę w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, akt notarialny, Rep. A nr .

## 7. Zgromadzony materiał dowodowy.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie poświadczonych za zgodność akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących postępowania reprivatyzacyjnego nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt i dokumentów księgi wieczystej KW nr , oraz akt postępowania toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. KOC , poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii; wydruku uchwały nr LVIII ukośnik 1505 ukośnik 2017 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Południowego w rejonie ul. Poznańskiej; wydruków informacji pobranych w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 685, 825, 1705, z 2024 r. poz. 619) odnoszących się do spółek: D s z o o z s w W , N s z o o z s w W oraz D N sp. s k z s w W .

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

## III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

## **1. Skierowanie decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie do osoby zmarłej.**

1.1. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 paragraf 1 k.p.a. lub w przepisach szczególnych Komisji przysługują uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej w całości lub w części.

1.2. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

1.3. Postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest zbadanie, czy wystąpiły przesłanki określone w art. 156 paragraf 1 k.p.a. oraz że przepis ten zawiera zamknięty katalog takich przesłanek. Zdaniem Sądu wyrażonym w ww. wyr. organ orzekając nie rozstrzyga sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, ponieważ postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 grudnia 2010 r. sygn. akt I OSK 1706 ukośnik 10).

Powszechnie przyjmuje się, że przesłanki stwierdzenia nieważności wymienione są enumeratywnie w art. 156 paragraf 1 k.p.a. nie są one oparte na uznaniu, a ich ustalenie musi pociągać za sobą stwierdzenie nieważności. Wyjątkiem są okoliczności wystąpienia przesłanki z art. 156 paragraf 2 k.p.a., czyli gdy od doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania

administracyjnego, LEX ukośnik el. 2022, art. 156). O ile oczywiście z przepisów szczególnych nie wynika, że przepisu art. 156 paragraf 2 k.p.a. nie stosuje się, jak to ma miejsce w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zatem możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 paragraf 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a.

**1.4.** Zgodnie z art. 156 paragraf 1 pkt 2 k.p.a., organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została z rażącym naruszeniem prawa. 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 (vide wyrok NSA z 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258 ukośnik 10; wyrok NSA z 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257 ukośnik 13; [http: ukośnik ukośnik orzeczenia.nsa.gov.pl](http://ukośnik.ukośnik.orzeczenia.nsa.gov.pl)). Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 paragraf 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 praworządnego 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.

**1.5.** Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem sądów administracyjnych i doktryny okoliczność wydania decyzji organu administracyjnego skierowanej do zmarłej strony

wyczerpuje przesłankę, o której mowa w art. 156 paragraf 1 pkt 2 k.p.a. Orzecznictwo sądowe prezentuje w powyższym zakresie jednolitą linię, wskazując, między innymi, że: *„Rozstrzygnięcie sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania, uznać należy za rażące naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego”* (patrz: wyrok NSA z 27 października 2020 r. sygnatura akt I OSK 251 ukośnik 19; wyr. NSA z 26 października 2018 r., I OSK 238 ukośnik 17; wyrok NSA z 20 września 2002 r. sygnatura akt I SA 428 ukośnik 01, OSP 2004, Nr 3, poz. 33).

Ponadto należy wskazać, iż na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 paragraf 1 pkt 2 k.p.a., nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci strony postępowania oraz czy jego niewiedza była zawiniona czy też nie. Powołany przepis w ogóle nie nawiązuje do wiedzy organu o okolicznościach skutkujących nieważnością decyzji (por. wyrok NSA z dnia 22 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 857 ukośnik 14; wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626 ukośnik 14; wyrok NSA z dnia 14 listopada 2001 r. sygn. akt I SA 2462 ukośnik 99; wyrok WSA w Warszawie z dnia 17 maja 2016 r. sygn. akt IV SA ukośnik Wa 3071 ukośnik 15; wyrok WSA z dnia 12 lipca 2005 r. sygn. akt I SA 2422 ukośnik 03; wyrok NSA z dnia 20 września 2002 r. sygn. akt I SA 428 ukośnik 01).

Analogicznie, w przypadku przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja bada jedynie, czy organ wydał decyzję bezpośrednio na osobę zmarłą, nie istotne jest zaś, czy organ wiedział, że adresat decyzji żyje czy też nie, bowiem sama okoliczność wydania decyzji na osobę zmarłą stanowi rażące naruszenie prawa.

**1.6.** W dalszej kolejności należy mieć na względzie, iż organ powinien w sposób prawidłowy, na każdym etapie postępowania, ustalić krąg podmiotów mających interes prawny w uczestniczeniu w postępowaniu (por. wyrok NSA z dnia 22 stycznia 2014 r. sygn. akt I OSK 708 ukośnik 12, LEX nr 1452172). Ustalenie stron postępowania stanowi jedną z podstaw ustaleń faktycznych na jakiej powinien oprzeć się organ przy wydawaniu decyzji. Ustawa z dnia 9 marca 2017 r. nie zawiera własnej definicji strony postępowania toczącego się



przed Komisją. Zatem w tej sytuacji stroną postępowania definiuje art. 28 k.p.a., na podstawie odesłania zawartego w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zgodnie z treścią 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. Strona jest pojęciem procesowym, a nie kategorią prawa materialnego; stroną jest każdy kto twierdzi wobec organu administracyjnego, że postępowanie administracyjne dotyczy jego interesu prawnego (obowiązku lub uprawnienia), albo kto żąda czynności organu, powołując się na istniejący, zdaniem jego, interes prawny lub obowiązek.

Podkreślić trzeba, iż wprawdzie kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera przepisu, który stwierdzałby, że osoba zmarła nie może być stroną w sprawie, jednak wynika to z samej konstrukcji pojęcia strony (por. J. Borkowski (w:) B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz, Warszawa 1996, s. 183) i jej zdolności prawnej, którą ocenia się według przepisów prawa cywilnego (art. 30 paragraf 1 k.p.a.). Osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli ma zdolność prawną. Zgodnie z art. 8 k.c. każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną. Zdolność prawna osoby fizycznej ustaje z chwilą jej śmierci. Śmierć osoby fizycznej (strony) oznacza, że znika dotychczasowy podmiot postępowania administracyjnego, i sprawia, że postępowanie to nie może się dalej toczyć

w takim kształcie, w jakim było prowadzone dotychczas (stosunek prawnoprocesowy zachodzący pomiędzy organem administracji a konkretnym podmiotem, którego prawa lub obowiązki miały podlegać konkretyzacji). W stosunku do osoby zmarłej nie można bowiem wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego i wydać decyzji (por. wyrok NSA z 14 listopada 2001 r. sygn. akt I SA 2462 ukośnik 99, wyrok WSA w Warszawie z 12 lipca 2005 r. sygn. akt I SA 2422 ukośnik 03, wyrok NSA z 20 września 2002 r. sygn. akt I SA 428 ukośnik 01, OSP 2004, z. 3, poz. 33, wyrok NSA z 27 kwietnia 2010 r., I OSK 901 ukośnik 09, wyrok NSA z dnia 9 grudnia 2011 r., sygn. I OSK 140 ukośnik 11). Gdyby zaś doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej, należy przyjąć, że jest ona obarczona wadą nieważności i nie wywołuje skutków prawnych. Skierowanie decyzji do zmarłej strony tj. osoby, która w

danym momencie nie miała już przymiotu strony, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji (por. wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2013 r. sygn. II OSK 383 ukośnik 12, wyrok NSA z dnia 4 kwietnia 2019 r. sygn. I OSK 782 ukośnik 17, wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 maja 2018 r. sygn. I SA ukośnik Wa 1548 ukośnik 16, wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 lutego 2018 r. sygn. I SA ukośnik Wa 2070 ukośnik 17).

1.7. Powyższe znalazło potwierdzenie w orzeczeniach Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, wydanych na gruncie spraw Komisji, tj. w wyrokach tego sądu: z dnia 19 lutego 2019 r. sygn. akt I SA ukośnik Wa 1041 ukośnik 18, dot. nieruchomości przy ul. Łochowskiej 38; z dnia 2 kwietnia 2019 r. sygn. akt I SA ukośnik Wa 2143 ukośnik 18, dot. nieruchomości przy ul. Otwockiej 10; z dnia 14 lutego 2020 r. sygn. akt I SA ukośnik Wa 1516 ukośnik 19, dot. nieruchomości przy ul. Nowy Świat 28 oraz z dnia 13 kwietnia 2022 r. sygn. akt I SA ukośnik Wa 2825 ukośnik 21 i I SA ukośnik Wa 679 ukośnik 21 dot. nieruchomości położonej przy ul. Kaliskiej, Niemcewicza. Sąd stwierdził w nich m.in, że *„W orzecznictwie sądów administracyjnych sytuacja taka powszechnie kwalifikowana jest jako rażące naruszenie prawa, a wada ta nie podlega konwalidacji. Nie ma przy tym znaczenia czy organ, który kierował decyzję do zmarłej strony prowadząc postępowanie wiedział, że osoba ta nie żyje, czy też takiej wiedzy nie posiadał (...). Rację ma Komisja kwalifikując fakt skierowania decyzji do nieżyjącej jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 paragraf 1 pkt 2 k.p.a. oraz zawierającego tożsamą treść normatywną art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy”*.

Przedstawiony wyżej sposób argumentacji został także potwierdzony w wyrokach tego sądu z dnia 15 czerwca 2023 r. I SA ukośnik Wa 3006 ukośnik 22 i I SA ukośnik Wa 3007 ukośnik 22, dot. nieruchomości przy ul. Morszyńskiej 57, w którym sąd dodatkowo podniósł, że *„Nie budzi wątpliwości, że osoba nieżyjąca nie może być podmiotem praw i obowiązków. Nie można, wobec tego na jej rzecz ustanowić prawa użytkowania wieczystego (również w przypadku jego ułamkowej części). Ponadto, skierowanie decyzji do osoby zmarłej nie poddaje się kwalifikacji w kategoriach stopnia wpływu na wynik sprawy, bowiem wynik ten każdorazowo jest wadliwy –*

*decyzja orzeka o prawach i obowiązkach zmarłej, która już nie może być stroną postępowania i nie ma zdolności prawnej”.*

Dodatkowo zauważyć należy, że WSA w Warszawie, w przypadku zaistnienia ww. wady (skierowania decyzji do osoby zmarłej) przesądził stwierdzenie nieważności takiej decyzji w całości. Jak wskazał w wyr. z dnia 27 stycznia 2020 r. sygn. akt I SA/ukośnik Wa 1777 ukośnik 18, podtrzymanym przez Naczelny Sąd Administracyjny w dniu 7 marca 2024 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 269 ukośnik 21, dot. nieruchomości przy ulicy Pięknej 46, „przedstawionej wyżej wady decyzji (skierowanie decyzji do osoby zmarłej) nie można usunąć poprzez częściowe stwierdzenie jej nieważności w zakresie podmiotowym. Przepisy normujące postępowanie nadzorcze nie przewidują bowiem konstrukcji prawnej, według której możliwe byłoby stwierdzenie nieważności decyzji w części dotyczącej jednej ze stron postępowania, której na dodatek status strony w tym postępowaniu administracyjnym nie przysługiwał, ponieważ w związku ze śmiercią przed jego wszczęciem nie miała zdolności prawnej”.

**1.8.** W przedmiotowej sprawie, faktem mającym podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przyjętego przez Komisję jest okoliczność, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC została skierowana do osoby zmarłej, tj. E T. Materiał dowodowy zebrany przez Komisję pozwala na ustalenie, że E T zmarł w dniu września 1998 r. na co jednoznacznie wskazuje skrócony odpis aktu zgonu Urzędu Stanu Cywilnego w m.st. Warszawie nr z dnia września 1998 r.

W ocenie Komisji wydanie decyzji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w dniu lutego 2000 r., na rzecz nieżyjącej strony wyczerpuje przesłankę „rażącego naruszenia prawa”, albowiem E T nie mógł być stroną tego postępowania. Bez znaczenia w przedmiotowej sprawie jest również fakt, że E T był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika i to jemu została doręczona decyzja z dnia lutego 2000 r., ponieważ nie on jest stroną postępowania. Istotnym w sprawie był fakt, że następcy prawni E T nie brali udziału w postępowaniu administracyjnym, nie byli stroną tego postępowania.

Komisja zwraca uwagę, że profesjonalny pełnomocnik (reprezentujący E T ), od którego oczekuje się większej staranności w podejmowaniu przez nich czynności procesowych, powinien powiadomić Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o śmierci swojego mocodawcy. Powinien również poinformować swoich mocodawców, tj. następców prawnych E T o zaistnieniu rażącego naruszenia prawa odnośnie decyzji z dnia lutego 2000 r. wydanej wobec zmarłego.

**1.9.** W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na skutki społeczno-gospodarcze, które zaistniały w wyniku wadliwej decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Wyeliminowanie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawy z dnia lutego 1956 r., nr otworzyło drogę dla Prezydenta m.st. Warszawy do rozpatrzenia wniosku byłych współwłaścicieli hipotecznych o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44. Natomiast w realiach niniejszej sprawy przedmiotowa decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego jako decyzja wydana z rażącym naruszeniem prawa nie mogła Prezydentowi m.st. Warszawy zezwolić na rozpatrzenie wniosku dekretowego.

**1.10.** Mając na uwadze powyższe należy uznać, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego, jako wydana z rażącym naruszeniem prawa.

## **2. Konsekwencje prawne.**

**2.1.** Komisja, w pkt. 1 sentencji decyzji stwierdziła nieważność decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC , w części dotyczącej udziału wynoszącego 68201 ukośnik 75773 - stanowiącego sumę udziałów związanych z prawem odrębnej własności lokali nr ; - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, opisanego

w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta .

Powyższe wynika z faktu, iż po wydaniu decyzji beneficjenci dokonywali pomiędzy sobą czynności prawnych.

W tym miejscu wskazać należy, że w dniu 24 września 2012 r. pomiędzy m.st. Warszawy a beneficjentami decyzji została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oznaczonego jako działka nr i nr na rzecz beneficjentów. Tego samego dnia beneficjenci zawarli umowę o podział do korzystania z nieruchomości (akt notarialny, Rep. A nr ). Beneficjenci zawarli również w dniu lutego 2015 r. umowę częściowego zniesienia współwłasności (prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku) poprzez ustanowienie odrębnej własności stosownych lokali (akt notarialny, Rep. A nr i ). Beneficjenci jednocześnie oświadczyli, że wartość nabytych przez nich lokali powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nie przekracza wartości udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał współwłaścicielom.

Jednakże z punktu widzenia nieodwracalności skutków prawnych te czynności prawne są nieistotne, albowiem odbywały się one w kręgu beneficjentów, a art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wprost wskazuje, że przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej ma się odbyć na osobę trzecią, aby rozpatrywać wystąpienie takiego stanu prawnego. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać kolejne czynności prawne dokonywane pomiędzy beneficjentami w postaci zawarcia umów sprzedaży wyodrębnionych lokali (w dniu marca 2015 r., Rep. A nr i w dniu października 2015 r., Rep. A nr ).

Odniesienia natomiast wymagają kolejne dwie czynności prawne, a mianowicie: oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej objęte aktem notarialnym z dnia lutego 2019 r. Rep. A jak i ugoda w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, objęte aktem notarialnym z dnia sierpnia 2019 r. Rep. A nr .

W tym miejscu należy wskazać, że czynności te nie znalazły uznania sądów i nie stanowiły podstaw do wpisów w stosownych księgach wieczystych, o czym świadczą

następujące orzeczenia: postanowienie z dnia    maja 2019 r., Dz. kw.    ;  
postanowienie z dnia    lipca 2020 r., Dz. kw.    ; postanowienie z dnia    kwietnia  
2022 r., sygn. akt    . Czynności te nie mieszczą się w dyspozycji art. 2 pkt 4 ustawy  
z dnia 9 marca 2017 r., albowiem nie przenosiły prawa własności, a jedynie  
porządkowały wysokość udziałów w nieruchomości budynkowej oznaczonej jako  
„Front”.

2.2. Komisja w pkt. 2 sentencji decyzji stwierdziła w pozostałym zakresie wydanie  
ww. decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z naruszeniem  
prawa, w części dotyczącej udziału wynoszącego 3781 ukośnik 75773 - związanego  
z prawem odrębnej własności lokalu nr    - w prawie użytkowania wieczystego gruntu  
położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 oznaczonego jako działka nr 35,  
dla której prowadzona jest księga wieczysta    .

Kontrolowana decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego wywołała w tej  
części 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 ustawy  
o gospodarce nieruchomościami.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie nieodwracalne skutki to takie, których organ  
administracji nie może odwrócić w ramach własnych kompetencji przez wydanie  
indywidualnego aktu administracyjnego. 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.



wskazano, z punktu widzenia nieodwracalności skutków prawnych te czynności prawne są nieistotne, albowiem odbywały się one w kręgu beneficjentów. Nadto, zdaniem Komisji weryfikowana decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w stosunku do lokalu nr należącego do D S z o o z s w W (obecnie D s z o o s k z s w W ) z uwagi na fakt, iż należało spółce tej przypisać złą wiarę.

W pierwszej kolejności podnieść trzeba, iż analiza treści art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze. Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, o której mowa w tym artykule nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”.

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

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).



W zakresie działki nr , należy zwrócić uwagę na umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu i ustanowienia hipotek z dnia grudnia 2014 r., tj. lokalu nr na rzecz D S z o o z s w W .

Komisja z urzędu wskazuje, że zgodnie z informacją odpowiadającą odpisowi KRS nr , spółka „D s z o o ” wpisana została do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu marca 2011 r. Wspólnikami Spółki stali się W G (beneficjent decyzji reprivatyzacyjnych) oraz jego syn M G . Organem uprawnionym do reprezentacji był zarząd, w którego skład wchodził: M G jako prezes zarządu i W G jako wiceprezes zarządu. Do składania oświadczeń w imieniu spółki mieli prawo członkowie zarządu jednoosobowo.

W toku postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła, że W G (jako wiceprezes zarządu i jednocześnie beneficjent decyzji) z łatwością mógł posiadać informację, że decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., mająca wpływ na decyzje reprivatyzacyjne jest wadliwa bowiem została skierowana do osoby zmarłej tj. E T . W aktach Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, sygn. akt KOC , znajduje się pełnomocnictwo z dnia lutego 1998 r. udzielone adw. J S przez W G i jego żonę B G m.in. do reprezentowania w sprawach: Nowogrodzka 44, Odolańska 12, Zgody 1, Bracka 5. Zatem przyjąć należy, iż od tego momentu ww. osoby miały realną możliwość dowiedzenia się o wadach decyzji z dnia lutego 2000 r.

Dalej podkreślić trzeba, iż W G który jak już wyżej wskazano zajmował stanowisko wiceprezesa zarządu wyżej wskazanej spółki, a jednocześnie występował w postępowaniu reprivatyzacyjnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości jako jeden z beneficjentów (wspierany przez profesjonalnego pełnomocnika), wobec tego wiedział lub mógł wiedzieć o stanie prawnym nieruchomości. W dniu marca 2012 r. pełnomocnik W G i B G złożył wniosek o zmianę decyzji reprivatyzacyjnych nr i nr wskazując, iż w dniu marca 2012 r. została sporządzona umowa – zmiana umowy o sprzedaży lokalu nr usytuowanego w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 i ustanowienia użytkownika

wieczystego, wyjaśniając przy tym, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej sąsiedniej nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości znajduje się nie w budynku „Front” a w budynku „Oficyny”, wobec czego doszło do błędnego wyliczenia udziałów w nieruchomości. Zatem, W G (jak i jego żona) nabyli wówczas wiedzę, że przedmiotowa nieruchomość została w wyniku decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. przyznana beneficjentom decyzji w sposób wadliwy, skoro wystąpili oni o zmianę ww. decyzji. Co więcej omawiana okoliczność powinna stanowić impuls do dalszych ustaleń, czy stan wskazany w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jest zgodny ze stanem rzeczywistym, albowiem część powierzchni lokali przechodzi na teren sąsiedniej nieruchomości. Nadto, nie można nie wskazać, że już we wcześniejszym okresie wiadomym było, że nieruchomość obarczona jest wadami, albowiem w protokole przekazania - przejęcia z dnia lutego 2011 r. beneficjenci składali zastrzeżenia.

Wobec powyższego W G jako członek zarządu spółki miał świadomość wad rzutujących na prawidłowość przyznania przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo, należy wskazać, że drugi członek zarządu M G jest synem W G i B G , która również była beneficjentką decyzji reprivatyzacyjnej i ze względu na bliski stopień pokrewieństwa (ojciec-syn, matka-syn) a także doniosłość czynności prawnej w postaci zakupu nieruchomości tj. lokalu nr , również temu członkowi zarządu wiadomym powinny być nieprawidłowości zaistniałe w postępowaniu reprivatyzacyjnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości.

Wskazać tu należy, iż „dla oceny zatem, czyja świadomość decyduje o dobrej lub złej wierze osoby prawnej, miarodajna jest świadomość osób wchodzących w skład organu osoby prawnej. Jeżeli przy tym nie chodzi o czynność prawną, wystarczy świadomość określonego stanu u jednej z osób wchodzących w skład organu” (tak też SN w wyr. z 24 października 1972 I CR 177 ukośnik 72). Nadto „Trafna jest konstatacja, że wiedza, że okoliczności znane jednemu z członków wieloosobowego organu osoby prawnej muszą być potraktowane jako znane lub jako to co powinno być znane, całemu organowi (wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 14 maja 2014 r. sygn. akt I ACa 355 ukośnik 14).

W kontekście wskazanej wyżej umowy z dnia     grudnia 2014 r., Rep. A nr     należy dodać, że stroną umowy był M     G     działający jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezes Zarządu, a także jako pełnomocnik ustanowiony do zawarcia umowy z członkiem zarządu w imieniu i na rzecz spółki pod firmą: D     S     z o o z s     w W     . Zgodnie z art. 210 paragraf 1 k.s.h. w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. W doktrynie przyjmuje się: *„Gdy nabycie dokonywane jest przy udziale pełnomocnika (lub pr. renta), przyjmuje się, że zła wiara pełnomocnika lub mocodawcy przesądza o wyłączeniu rękojm”* (tak: J. Kuropatwiński [w:] M. Fras (red.), M. Habdas (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Komentarz, art. 6, teza 43).

W świetle powyższych okoliczności, brak jest podstaw, aby uznać, że spółka mogła być nieświadoma stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Ustalenia poczynione przez Komisję potwierdzają bowiem, że postępowanie dekretowe było prowadzone z naruszeniem podstawowych standardów prawnych.

Końcowo wskazać należy na zmiany w zakresie Spółki, jako że jest jedną ze stron niniejszego postępowania. Uchwałą nr     z dnia     grudnia 2019 r., objętą protokołem spisanim przez D     N     , notariusza w Warszawie, Rep. A nr     postanowiono przekształcić spółkę pod firmą: D     s     z o o z s     w W     w spółkę D     s     z o o s k z s     w W     . Wspólnikiem jest D     Sp.     w W     . W dniu lutego 2020 r. spółka D     N     s     z o o s k z siedzibą w W     została wpisana do KRS pod nr     .

W doktrynie przyjmuje się, że: *„Skutkiem zasady kontynuacji jest to, że wszelkie prawa i obowiązki wynikające z praw rzeczowych i obligacyjnych pozostają przy spółce przekształconej. Wśród praw rzeczowych najistotniejsze znaczenie ma własność nieruchomości (art. 140 i n. k.c.), która z dniem przekształcenia przysługuje spółce w nowej formie prawnej”* (tak: A. Kidyba, Komentarz aktualizowany do art. 301-633 Kodeksu spółek handlowych, art. 553, teza 2).

Końcowo jedynie dla porządku należy wskazać, iż w budynku frotowym (działka nr ) znajdują się również lokale nr i , które zostały sprzedane przed wydaniem decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r. Lokal nr , dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr został sprzedany w dniu czerwca 2022 r., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr , która to czynność jest irrelevantna w zakresie przyjmowania nieodwracalnych skutków prawnych. Umowa sprzedaży tego lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu została zawarta w dniu stycznia 1977 r. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać zmiany własnościowe dotyczące lokalu nr , dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr . Umowa sprzedaży tego lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu została zawarta w dniu czerwca 1978 r.

### **3. Strony postępowania.**

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

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia Miasto Stołeczne Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy. Natomiast organem, który wydał decyzję z dnia lutego 2000 r., sygn. akt KOC jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie i w związku z tym zostało uznane również za stronę tego postępowania.

Za strony postępowania rozpoznawczego uznano beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. B G , W G , M T , Z T , M M -L C , K M , D T -M i L M oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku

posadowionym na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr tj. właściciela lokalu nr M P oraz właściciela lokalu nr tj. R L . Za strony postępowania uznano także właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr tj. D N s z o o s k z s w W , właściciela lokalu nr tj. G E S z o o z s w W oraz właścicielkę lokalu nr A M A , mając na uwadze umowę darowizny z dnia lutego 2017 r., objętą aktem notarialnym Rep. A nr . Należy dodać, że właścicielami pozostałych wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na przedmiotowym gruncie są beneficjenci.

#### **4. Konkluzja.**

Z uwagi na powyższe, na podstawie na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 paragraf 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzeczono jak na wstępie.

#### **Przewodniczący Komisji**

**Arkadiusz Myrcha**

#### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 paragraf 1, art. 53 paragraf 1 oraz art. 54 paragraf 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935; dalej: 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 paragraf 1 p.p.s.a.).

2. Zgodnie z art. 57 paragraf 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 Prawa pocztowego Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych w latach 2016–2025.

3. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z paragraf 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 r. poz. 535).

4. W myśl zaś art. 243 paragraf 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 paragraf 1 i paragraf 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 paragraf 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

5. Zgodnie z treścią art. 87 paragraf 1 p.p.s.a. strona może złożyć wniosek o przywrócenie terminu do złożenia skargi na decyzję Komisji. Wniosek ten należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Komisji, w terminie siedmiu dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności wskazujące na brak winy w uchybieniu terminu. Równocześnie z wnioskiem strona powinna dokonać czynności, której nie dokonała w terminie. Po upływie r. od uchybionego terminu, jego przywrócenie jest dopuszczalne tylko w przypadkach wyjątkowych.

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

