



Warszawa, dnia 16 marca 2021 r.

Sygn. akt KR VI R 53/18

DECYZJA nr KR VI R 53/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2021 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr

(znak: _____), dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej
przy ulicy Chmielnej 11,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M i A B , A

M J -B , A J D ; T W (D) ,

P A O , B R -P , T K i , P J

S: , R J L , E M L , R S

K , A B K , E I D , I A :D , A

Z G , M B G ;

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 i 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 2018 r.
poz. 2267 oraz z 2020 r. poz. 1709; dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”) w zw. z art. 38 ust.
1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. oraz
art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r.

nr _____ (znak: _____) z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

I. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 16 października 2018 r. wsząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy (dalej: prezydent/organ) z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, stanowiącej działkę ewidencyjną nr , obręb , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr), z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M. A B , A M J -B , A J Du , T W D , P A O , B R -P , T Kł , P J S: , R J L , E M: L , R S K , A B Kł , E I i D I. A D Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r. Komisja, działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzekła o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r.

Pismem z dnia 16 października 2018 r., Przewodniczący Komisji w wykonaniu postanowienia Komisji z dnia 16 października 2018 r., w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r.

Pismem z dnia 16 października 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego Prezydenta m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 16 października 2018 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r., na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrócono się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, stanowiącej działkę ewidencyjną nr obręb , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr). Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r. Członkowie Społecznej Rady potwierdzili własnoręcznymi podpisami odebranie tego postanowienia w dniu 9 listopada 2018 r. Społeczna Rada złożyła opinię 15 marca 2021 r.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2018 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. w związku z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiesiło postępowanie administracyjne w sprawie prowadzonej pod sygn. akt do czasu przekazania Kolegium prawomocnej decyzji Komisji, o której mowa w art. 29 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2018 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 lutego 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 grudnia 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 lutego 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 marca 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 lutego 2019 r.

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2019 r., Komisja na podstawie art. 28 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. odmówiła J L prawa udziału w charakterze strony w postępowaniu rozpoznawczym prowadzonym pod sygn. akt KR VI R 53/18. Postanowienie to zostało odebrane przez adresata w dniu 14 marca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 marca 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 kwietnia 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 marca 2019 r.

Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2019 r., Komisja na podstawie art. 24 § 3 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. postanowiła odmówić wyłączenia Pawła Lisieckiego od udziału w postępowaniu rozpoznawczym prowadzonym pod sygn. akt KR VI R 53/18, dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Chmielnej 11. Postanowienie to zostało odebrane przez adresata w dniu 14 maja 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 kwietnia 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 maja 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 kwietnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 maja 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 czerwca 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 20 maja 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 lipca

2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 czerwca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 lipca 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [] (znak: []), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 sierpnia 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 17 lipca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 sierpnia 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [] (znak: []), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 września 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 19 sierpnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 24 września 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [] (znak: []), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 października 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 24 września 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 października 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [] (znak: []), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 listopada 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 16 października 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 listopada 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak: (), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 grudnia 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 listopada 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2019 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 stycznia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 stycznia 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 lutego 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 16 stycznia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 lutego 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 kwietnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 17 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 kwietnia 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 czerwca 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy

oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 17 kwietnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 czerwca 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted] (znak: [redacted]), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 sierpnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 18 czerwca 2020 r.

Pismem z dnia 29 lipca 2020 r., Przewodniczący Komisji dokonał dodatkowego zawiadomienia stron o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 lipca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 sierpnia 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted] (znak: [redacted]), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 października 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 11 sierpnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 października 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted] (znak: [redacted]), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 grudnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 16 października 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 11 grudnia 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted] (znak: [redacted]), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 lutego

2021 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 15 grudnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 stycznia 2021 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 53/18 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, jak również poinformował strony, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 8 stycznia 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 lutego 2021 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr (znak:), dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, do dnia 18 kwietnia 2021 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 17 lutego 2021 r.

Pismami z 25 lutego 2019 r. i 22 stycznia 2021 r., strony postępowania M. B., A. J. -B., T. D. i A. D. reprezentowani przez radcę prawnego K. S. -S. przedstawiły stanowisko w sprawie.

Pismem z 14 stycznia 2021 r., strona postępowania P. S. przedstawił stanowisko w sprawie.

W dniach 5 listopada 2018 r., 28 listopada 2018 r., 29 listopada 2018 r., 19 grudnia 2018 r., 17 stycznia 2019 r., 13 lutego 2019 r., 8 marca 2019 r., 12 marca 2019 r. i 12 stycznia 2021 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu stronie postępowania M. i B. i.

W dniach 25 lipca 2019 r., 29 lipca 2019, 31 lipca 2019, 1 sierpnia 2019 r., 4 października 2019 r., 27 lutego 2020 r., 13 stycznia 2021 r., 22 stycznia 2021 r., 27 stycznia 2021 r. i 2 lutego 2021 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu M. Ż., działającemu jako pełnomocnik strony P. S.

II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego

Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Chmielnej 11 objęta była dawną księgą hipoteczną numer . . .

Zgodnie z planem pomiarowym, nieruchomość nr . . . lit. . . położona przy ul. Chmielnej 11 w m.st. Warszawie zawierała ogółem . . . m², w tym powierzchni budowlanej . . . m² oraz powierzchni terenu użyteczności publicznej . . . m². Plan ten został zatwierdzony w dniu 2 grudnia 1948 r., celem dokonania wpisów do działu księgi wieczystej.

Dawna nieruchomość hipoteczna numer . . . znajduje się obecnie w obrębie . . .

. Na dzień 8 października 1998 r. w skład tej nieruchomości hipotecznej wchodziły: działka ewidencyjna nr . . . (objęta aktualnie księgą wieczystą nr . . .), część działki ewidencyjnej nr . . . -część (obecnie działka ewidencyjna . . . -część; objęta aktualnie księgą wieczystą . . .) oraz część działki ewidencyjnej nr . . . -część (obecnie działka ewidencyjna . . . -część; objęta aktualnie księgą wieczystą . . .).

Część nieruchomości warszawskiej oznaczonej dawnym numerem hipotecznym . . . obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako zabudowana nieruchomość stanowiąca działkę nr . . . z obrębu . . . o pow. . . m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr . . .

Stosownie do treści księgi wieczystej nr . . . w budynku tym znajduje się 15 wyodrębnionych lokali mieszkalnych (stan na dzień wydania decyzji).

1.2. Z opisu budynków sporządzonego przez Resort Techniczno-Budowlany Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie w dniu 8 września 1948 r. wynika, że na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się:

I. budynek frontowy murowany 4-kondygnacyjny o pow. . . m² – I kategoria zniszczeń budynku; od sierpnia 1946 r. rozpoczęto użytkowanie budynku po przeprowadzeniu odbudowy części budynku na koszt prywatny;

II. oficyna lewa murowana o pow. . . m² – stan techniczny budynku został określony jako stopy gruzów; VII kategoria zniszczeń;

III. oficyna poprzeczna murowana o pow. . . m² – stan techniczny budynku został określony jako stopy gruzów; VII kategoria zniszczeń;

IV. oficyna prawa murowana o pow. . . m² – stan techniczny budynku został określony jako stopy gruzów; VII kategoria zniszczeń;

V. oficyna prawa murowana 3-kondygnacyjna mieszkalna o pow. m² – I kategoria zniszczeń budynku; od sierpnia 1946 r. rozpoczęto użytkowanie budynku.

1.3. Pismem opatrzonym datą 2 października 1945 r., Z K wystąpił do Biura Odbudowy Stolicy z prośbą o wydanie pisemnego oświadczenia, że nieruchomość położona przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie może być odbudowana, wobec oświadczenia ustnego złożonego w dniu 28 września 1945 r. „przez B.O.S.”, iż „nieruchomość nr 11 położona przy ul. Chmielnej może być odbudowana, ale tylko budynek frontowy i o trzech kondygnacjach”.

Zgodnie z treścią notatki służbowej, sporządzonej przez Naczelnika Wydziału Urbanistycznego Biura Odbudowy Stolicy w dniu 19 października 1945 r. nr , dotyczącej nieruchomości przy ul. Chmielnej 11, stwierdzono, że sytuacja obiektu nie jest sprzeczna z zamierzonymi regulacjami B.O.S.; przed przystąpieniem do remontu budynku frontowego należy rozebrać spalone oficyny boczne i tylne.

W notatce służbowej dotyczącej nieruchomości przy ul. Chmielnej 11 opatrzonej datą 19 października 1945 r., l.dz. U , wydanej na zapytanie Z K z dnia 4 października 1945 r., wskazano, że „należy rozebrać przed przystąpieniem do remontu budynku frontowego spalone oficyny boczne i tylne”. W uwagach tej notatki podniesiono, iż „dopuszczalna jedynie odbudowa budynku frontowego (...)”.

Na podstawie deklaracji opatrzonej datą 21 marca 1946 r. Z K , posiadający prawo prowadzenia robót budowlanych i wykonywania nad nimi nadzoru technicznego, oświadczył, że przyjął na siebie kierownictwo przeprowadzenia robót i nadzoru technicznego nad odbudową domu na posesji, należącej do właściciela „B. ” nr 11 przy ul. Chmielnej na zasadzie pozwolenia wydanego przez Dział Inspekcji Budowlanej W.N.Z. BOS z „1946” r.

W dniu 1 kwietnia 1946 r. Inspekcja Budowlana B.O.S. zezwoliła Zy vi K na wykonanie robót budowlanych na nieruchomości nr 11 przy ul. Chmielnej, należącej do „E. ” pod kierownictwem technicznym Z. K . Zezwolenie wykonania robót budowlanych obejmowało przebudowę domu 2-piętrowego przy wykorzystaniu murów parteru i częściowo pięter i stropów.

W dniu 13 lipca 1949 r. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Śródmieście wydał pozwolenie na wykonanie odbudowy budynku frontowego murowanego według zatwierdzonego projektu nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie pod kierownictwem technicznym Z. K .

W dniu 6 września 1949 r. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Śródmieście wydał zaświadczenie, że budynek frontowy przy ul. Chmielnej 11 jest odbudowany na zasadzie zatwierdzonego projektu z dnia 29 października 1948 r. i wydanego pozwolenia z dnia 13 lipca 1949 r. Zaświadczenie zostało wydane celem przedstawienia w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

W dniu 23 listopada 1949 r. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej Dzielnica Śródmieście udzielił pozwolenia na użytkowanie frontowego budynku murowanego 2-3 piętrowego. Pozwolenie na użytkowanie zostało wydane na skutek podania Z. K. o wydanie powyższego.

Na podstawie decyzji z dnia 17 grudnia 1949 r. nr L.dz. () w sprawie uznania budynków za zniszczone i przekazania tych budynków do rozbiórki inwestorowi Wydziałowi Technicznemu Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie, Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej orzekł, że m.in. na nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11, oznaczonej nr hip. () budynki: oficyna lewa, prawa i poprzeczna zostały uznane za zniszczone, gdyż na skutek działań wojennych albo niszczyielskiej działalności okupanta znajdują się w takim stanie, że powinny ulec rozbiórce ze względów technicznych, bezpieczeństwa publicznego, gospodarczych, urbanistycznych, jak też prawnych.

1.4. W piśmie z dnia 25 września 1945 r., skierowanym do Przedsiębiorstwa Robót Budowlanych () K. (), H. B. () zgodził się, aby wyżej wymienione przedsiębiorstwo wykonało na swój koszt remont sklepów „i parterowych/ ew. i na piętrze/ lokali” w domu przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie z dokonaniem potrzebnej rozbiórki murów tegoż domu; przedsiębiorstwo to zobowiązało się uzyskać wszelkie potrzebne zezwolenia od właściwych władz na przeprowadzenie tych remontów i ponieść wszelkie koszty związane z odbudową tych sklepów i mieszkań; odremontowane lokale, po zwróceniu przez wynajmujących te lokale kosztu remontu przedsiębiorstwu, pozostają własnością i do dyspozycji właścicieli nieruchomości.

Właściciele nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie zawarli z P. () B. () Z. K. () i S. () z siedzibą w Warszawie, reprezentowanym przez Z. K. () i J. T. (), umowę o dokończenie odbudowy nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie. W paragrafie 1. tej umowy zawarte zostało oświadczenie, że H. () B. (), I. () J. () B. (), Z. B. () i H. () z B. () Z. () są rzeczywistymi i jawnymi z wykazu hipotecznego właścicielami nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, oznaczonej numerem hipotecznym (), składającej się z placu i zniszczonego wskutek

działań wojennych domu, częściowo odbudowanego oraz, że posiadanie nieruchomości zostało im przywrócone Tytułem Wykonawczym Sądu Grodzkiego w Warszawie nr _____ z dnia 22 lutego 1946 r. W paragrafie 6. wyżej wymienionej umowy wskazano, że „odbudowane przez Przedsiębiorcę lokale są własnością Przedsiębiorcy do czasu odstąpienia ich za zwrotem kosztów odbudowy osobom trzecim, które z tą chwilą stają się lokatorami i płacą Właścicielom umówione komorne, wynoszące średnio po zł 500 od izby, za którą uważa się tylko pokój lub kuchnię, a nie inne pomieszczenia. Właściciele zastrzegają sobie prawo wyboru lokatorów.” Umowa ta została zawarta w październiku 1948 r.

Zgodnie z wykazem lokatorów w domu położonym przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie w budynku tym zamieszkiwali:

1. W _____ G _____, J _____, zajmujący od dnia 15 maja 1947 r. sklep z pracownią,
2. A _____ P _____, W _____ Z _____, zajmujący od dnia 15 maja 1947 r. sklep,
3. Z _____ S _____, J _____ P _____, zajmujący od dnia 1 sierpnia 1946 r. sklep,
4. M _____ C _____, E _____ S _____, zajmujące od dnia 1 marca 1949 r. sklep z pracownią,
5. F _____ W _____, zajmująca od dnia 15 maja 1946 r. sklep,
6. M _____ O _____, zajmująca od dnia 4 maja 1946 r. sklep,
7. K _____ C _____, zajmująca lokal mieszkalny,
8. I _____ J _____, zajmujący lokal mieszkalny,
9. K _____ S _____, zajmująca lokal mieszkalny,
10. J _____ T _____, zajmujący lokal mieszkalny,
11. E _____ G _____, zajmujący lokal mieszkalny,
12. Z _____ K _____, zajmujący lokal mieszkalny,
13. Z _____ B _____, zajmująca lokal mieszkalny,
14. J _____ L _____, zajmujący lokal mieszkalny,
15. D _____ W _____, zajmująca lokal mieszkalny,
16. J _____ B _____, zajmująca lokal mieszkalny,
17. M _____ G _____, zajmujący lokal mieszkalny,
18. A _____ S _____, zajmujący lokal mieszkalny.

Pod wykazem lokatorów znajduje się podpis „Na powyższych lokatorów administracja wyraziła zgodę”, pod którym podpisał się H _____ B _____ oraz opatrzyl datą 16 września 1949 r.

W dniu 7 października 1949 r. H _____ B _____, Z _____ B _____, H _____ z B _____ Z _____ i L _____ B _____, zastąpiony przez swoją żonę J _____ z C _____ B _____ na mocy aktu pełnomocnictwa z dnia 2 czerwca 1946 r., zwani

dalej właścicielami, zawarli z M G umowę najmu lokalu mieszkalnego nr znajdującego się nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Chmielnej 11 oznaczonej nr hip. W umowie tej zostało zawarte oświadczenie, iż powyżej opisany lokal został odbudowany na koszt najemcy. Niniejsza umowa została zawarta na okres 10 lat. Czynsz najmu został ustalony w wysokości 1.000 złotych miesięcznie.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 19 marca 1949 r. pomiędzy P B Z. K i S w Warszawie a L i W małżonkami J, zamieszkałymi w Warszawie przy ul. Chmielnej 7, Przedsiębiorstwo zobowiązało się wykonać odbudowanie lokalu znajdującego się w nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie na I piętrze za uzgodnioną ogólną sumą ryczałtową w kwocie 1.600.000 złotych. W umowie zawarto zastrzeżenie, zgodnie z którym „w razie nie wypłacenia we wskazanym terminie Przedsiębiorca będzie uważał umowę za rozwiązaną i za lokal odbudowany w całości lub częściowo może odstąpić osobie trzeciej, z sum wpłaconych przez Zleceniodawcę Przedsiębiorca pokryje swoje straty wynikłe na skutek nie dotrzymanie warunków umowy wypływających z pkt. 4 reszta należności pozostaje do zwrotu.”

W dniu 5 grudnia 1949 r. H B Z B, H z B: Z i L B, zastąpiony przez swoją żonę J z C B na mocy aktu pełnomocnictwa z dnia 2 czerwca 1946 r., zwani dalej właścicielami, zawarli z L i W małżonkami J umowę najmu lokalu mieszkalnego nr znajdującego się w nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Chmielnej 11 oznaczonej nr hip. W umowie tej zostało zawarte oświadczenie, iż powyżej opisany lokal został odbudowany na koszt najemcy. Niniejsza umowa została zawarta na okres 10 lat. Czynsz najmu został ustalony w wysokości 2.000 złotych miesięcznie.

W dniu 21 stycznia 1950 r. H B, Z B, H z B: Z i L i B, zastąpiony przez swoją żonę J z C: B na mocy aktu pełnomocnictwa z dnia 2 czerwca 1946 r., zwani dalej właścicielami, zawarli z M B umowę najmu lokalu mieszkalnego nr znajdującego się nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Chmielnej 11 oznaczonej nr hip. Niniejsza umowa została zawarta na okres jednego roku. Czynsz najmu został ustalony w wysokości 10.000 złotych miesięcznie.

Na podstawie decyzji nr z dnia 5 lutego 1950 r. Prezydent Miasta Warszawy postanowił, że „budynek frontowy, murowany 2-3 piętrowy, przy ul. Chmielnej nr 11, zawierający 6 lokali sklepowych od nr do nr o pow. od 18 m² do 50 m² o ilości 9 izb i 12 lokali mieszkalnych od nr do nr włącznie o pow. 32 m² do 83 m² o ilości 37 izb – zostaje

niniejszym wyłączony spod przepisów dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (Dz.U.R.P. nr 4 poz. 27 z roku 1946) i nakazy kwaterunkowe wydane na powyższy budynek, część budynku, lokal tracą moc z samego prawa (...).”

1.5. W dniu 31 grudnia 1948 r. wpłynął do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie Wydziału Polityki Budowlanej opatrzony datą 20 grudnia 1948 r. wniosek współwłaścicieli hipotecznych o wydanie promesy gruntowej dla posesji położonej przy ul. Chmielnej 11.

Na podstawie promesy wydanej przez Wiceprezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 26 czerwca 1949 r., _____, celem umożliwienia wcześniejszego zagospodarowania terenu nieruchomości warszawskiej położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, oznaczonej nr hip. _____, w sposób zgodny z jego przyszłym przeznaczeniem Zarząd Miejski m.st. Warszawie na zasadzie uchwały Miejskiej Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 18 listopada 1947 r. i w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50 poz. 279, dalej: dekret) przyrzeczono przyznać H _____ B _____, I _____ B _____, Z _____ i H _____ Z _____ każdemu w części odpowiedniej do stanu jego dotychczasowych uprawnień prawo własności czasowej i zezwolono na podjęcie odbudowy z zachowaniem praw osób trzecich. W promesie tej został zastrzeżony warunek przyznania prawa własności czasowej do pomienionej nieruchomości, stosownie do treści którego w terminie do dnia 31 grudnia 1949 r. miała być wzniesiona budowla zgodnie z opracowywanymi planami zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem przepisów policyjno-budowlanych.

2. Pierwotny właściciel nieruchomości

2.1. Zgodnie z treścią odpisu świadectwa hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego nr _____ wynika, że na dzień 21 grudnia 1945 r. „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod Nr _____ lit. _____, położona przy ul. Chmielnej 11 uregulowana była jawnym wpisem na imię: H _____ B _____, L _____ J _____ B _____, Z _____ i H _____ z B _____ w równych częściach niepodzielnie na mocy wniosku z dnia 7 maja 1936 r. za nr 26 tej księgi z tytułu spadkobrania.

Zgodnie z treścią odpisu świadectwa hipotecznego Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddziału Hipotecznego nr _____, wystawionego dnia 23 listopada 1948 r. wynika, że na dzień 16 listopada 1948 r. „Nieruchomość w mieście stołecznym Warszawie pod N. _____ litera

położona przy ul. Chmielnej 11 uregulowana była jawnym wpisem na imię: H B L J B, Z B i H z B Z w równych częściach niepodzielnie na mocy wniosku z dnia 7 maja 1936 r. za nr tej księgi z tytułu spadkobrania.

2.2. Na podstawie tytułu wykonawczego nr z dnia 22 lutego 1946 r. Sąd Grodzki w Warszawie Oddział I postanowił przywrócić H E, L B, Z B i H z B Z łączne posiadanie nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie, oznaczonej numerem hipotecznym nr

2.3. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie Wydział Administracji Nieruchomości w zaświadczeniu wydanym w dniu 11 grudnia 1948 r. za nr stwierdził, że nieruchomości przy ul. Chmielnej 11 nie została objęta w zarząd przez Wydział Administracji Nieruchomości oraz nie uznaje w/w nieruchomości za majątek opuszczony, gdyż właściciele weszli w posiadanie tej nieruchomości przed objęciem jej przez Zarząd Miejski.

2.4. Na podstawie oświadczenia opatrzonego datą 1 stycznia 1967 r., Z B przystąpiła w charakterze członka do powstałego Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości w Warszawie z tytułu posiadania nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rutkowskiego (dawna nazwa ul. Chmielnej – dopisek) 11.

3. Następcy prawni pierwotnego właściciela nieruchomości

3.1. Postanowieniem z dnia) roku w sprawie pod sygn. akt Sąd Rejonowy W stwierdził, że:

- spadek po zmarłym L J B z mocy ustawy nabyli żona J i T B raz dzieci S D z domu B i J B każde po 1/3 części;
- spadek po zmarłej J T B z mocy ustawy nabyli: dzieci S D z domu B i J B każde po 1/2 części;
- spadek po zmarłej S D z mocy ustawy nabyli: mąż T ; D oraz dzieci T W D i A J D każde po 1/3 części;
- spadek po zmarłym H i B z mocy ustawy nabyli: siostry H Z z domu B i Z B każda po 2/6 części, bratankowie J i B i S B. każde po 1/6 części;

- spadek po zmarłej H... Z... z domu B... na mocy ustawy nabyli: siostra Z... B... i w 2/4 części oraz bratankowie J... B... i S... D... każde po 1/4 części;
- spadek po zmarłej Z... B... na mocy ustawy nabyli: bratankowie J... B... i S... i T... każde po 1/2 części.

3.2. Postanowieniem z dnia ... r. w sprawie pod sygn. akt ..., Sąd Rejonowy ... W... -M... stwierdził, że spadek po zmarłym T... D... na podstawie ustawy nabyli synowie A... J... D... i T... W... z D... po 1/2 części.

3.3. Postanowieniem z dnia 1... r. w sprawie pod sygn. akt ..., Sąd Rejonowy ... W... -M... stwierdził, że spadek po zmarłym J... B... na podstawie ustawy nabył syn M... A... B... w całości.

3.4. W poświadczeniu obywatelstwa wydanego z upoważnienia Wojewody Warszawskiego przez Dyrektora Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w dniu ... r., stwierdzono, że T... W... z D... zamieszkały w Kanadzie, posiada obywatelstwo polskie na podstawie art. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o obywatelstwie polskim.

4. Postępowanie dekretowe i stosunki własnościowe

4.1. Przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279; dalej: „dekret”). 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

4.2. W Dzienniku Urzędowym Nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 20 stycznia 1947 r. dokonano ogłoszenia o przystąpieniu do obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 16, poz. 112). W ogłoszeniu tym pod numerem porządkowym 24 wymieniona została nieruchomość położona przy ul. Chmielnej „17”, posiadająca oznaczenie hipoteczne nr ..., stanowiąca dotychczas własność według posiadanych dokumentów H... B..., L... J... B..., Z... B... oraz H...

z B [redacted] Z [redacted] j. Termin oględzin wskazanego gruntu został wyznaczony na dzień 19 kwietnia 1947 r. na godzinę 11.

4.3. Komisja Miejska dokonała oględzin gruntu położonego przy ul. Chmielnej 11 dnia 19 kwietnia 1947 r. W oględzinach brali udział dotychczasowi właściciele, co zostało potwierdzone protokołem oględzin gruntu i znajdujących się na nim budynków, instalacji i urządzeń. W oględzinach brał udział współwłaściciel H [redacted] B [redacted], który wniósł zastrzeżenie do protokołu oględzin gruntu w następującej treści: „prosi o przyznanie własności czasowej w myśl Prawa Rzeczonego i Dekretu”.

4.4. Ogłoszenie o objęciu przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy zostało dokonane w Dzienniku Urzędowym Nr 7 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy i nastąpiło dnia 2 maja 1947 r. Termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej upływał 2 grudnia 1947 r.

4.5. W dniu 22 grudnia 1947 r. do Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy wpłynął opatrzony datą 19 grudnia 1947 r. wniosek H [redacted] B [redacted], działającego w imieniu swoim i pozostałych współwłaścicieli, tj. I [redacted] B [redacted], Z [redacted] i H [redacted] z B [redacted] Z [redacted] o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie. We wniosku tym H [redacted] B [redacted] powołał się na zastrzeżenie złożone do protokołu objęcie gruntu nieruchomości przy ul. Chmielnej 11. Od wniosku została uiszczona opłata manipulacyjna w kwocie 3000 złotych.

4.6. W zaświadczeniu opatrzonym datą 13 stycznia 1967 r., Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy – Wydział Gospodarki Terenami stwierdziło, że wniosek o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntu nieruchomości warszawskiej nr hip. [redacted] położonej przy ul. Chmielnej 11 złożony w ustawowym terminie nie został dotychczas rozpatrzony. Stwierdzono również, że budynek znajdujący się na gruncie wyżej opisanej nieruchomości nie został przejęty na własność Skarbu Państwa.

4.7. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r., Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło H [redacted] B [redacted], I [redacted] E [redacted], Z [redacted] B [redacted] i H [redacted] z B [redacted] i Z [redacted] ustanowienia użytkowania wieczystego do części gruntu położonego przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie, posiadającej oznaczenie hipoteczne nr [redacted] wynoszącej [redacted] m².

Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r., Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło H [redacted] B [redacted], I [redacted] E [redacted], Z [redacted] B [redacted] i H [redacted] z B [redacted] i Z [redacted] ustanowienia

użytkowania wieczystego do pozostałej części gruntu położonego przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie, posiadającej oznaczenie hipoteczne nr [redacted] wynoszącej [redacted] m².

4.8. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r., Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie z mocy prawa przez Dzielnicę Warszawa-Śródmieście nieruchomości położonej przy ul. Rutkowskiego 11 (obecnie przy ul. Chmielnej 11), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted], o powierzchni [redacted] m², uregulowanej w księdze wieczystej nr [redacted] wraz ze znajdującym się na gruncie budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 6 lokali sprzedanych.

4.9. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r., Wojewoda Warszawski na podstawie art. 155 k.p.a. zmienił decyzję Wojewody Warszawskiego nr [redacted] z dnia [redacted] r. w sprawie stwierdzenia nabycia przez Dzielnicę-Gminę Warszawa Śródmieście z mocy prawa nieodpłatnie na własność nieruchomości położonej w Warszawie przy Rutkowskiego 11 (obecnie ul. Chmielna 11), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted] w następujący sposób w wierszach 13-15 na stronie 1:

- zamiast wyrazów: „zgodnie z opisem zawartym w karcie inwentaryzacyjnej nr [redacted] nieruchomość stanowi działkę o pow. [redacted] m² z zabudową budynek mieszkalny z wyłączeniem 6 lokali sprzedanych”
- powinno być: „zgodnie z opisem zawartym w karcie inwentaryzacyjnej nr [redacted] nieruchomość stanowi działka gruntu o pow. [redacted] m²”.

4.10. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] r., Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa stwierdził nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nr [redacted] z dnia [redacted] r. oraz nr [redacted] z dnia [redacted] r., jako wydanych z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 7 ust. 2 dekretu.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

5.1. W latach 1978-1990 r. Skarb Państwa oraz Miasto Stołeczne Warszawy dokonały zbycia łącznie 6 lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w ułamkowych częściach związanych z własnością tych lokali, a to:

- lokalu nr [redacted], którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest B [redacted] R [redacted] P [redacted];

- lokalu nr ..., którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest T ..., K ...;
- lokalu nr ..., którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są A ..., G ... oraz M ..., G ...;
- lokalu nr ..., którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest F ..., J ..., S ...;
- lokalu nr ..., którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są R ..., J ..., L ..., E ..., M ..., L ..., R ..., S ..., K ... oraz A ..., B ..., K ...;
- lokalu nr ..., którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są E ..., I ..., D ..., oraz I ..., A ..., D ...

5.2. Udział sprzedanych w latach 1978-1990 r. lokali w przedmiotowej nieruchomości wynosi 0,3180 części.

6. Zgłoszenie roszczeń przez spadkobiercę dawnego właściciela nieruchomości

6.1. Pismem opatrzonym datą ... 1995 r. J ..., B ..., T ..., D ..., T ..., W ..., D ..., i ... j D ... wystąpili z wnioskiem o ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

7. Decyzja reprivatyzacyjna

7.1. Decyzją z dnia 8 października 1998 r. nr ..., Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 grudnia 1947 r. H ..., B ... o przyznanie własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 11 w granicach dawnej hipoteki nr ..., ustanowił prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6820 części gruntu o pow. ... m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ... w obrębie ..., uregulowanego w księdze wieczystej KW nr ..., położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 11 na rzecz: J ..., B ... w 2/4 części, A ..., J ..., L ... w 1/4 części oraz T ..., W ..., D ... w 1/4 części (pkt I. decyzji); uznał swoją niewłaściwość do rozpatrzenia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do części gruntu pochodzącego z dawnej księgi wieczystej hip. nr ... stanowiącego obecnie część działki ewidencyjnej ... z obrębu ..., uregulowanej w księdze wieczystej KW nr ..., będącej własnością Miasta Stołecznego Warszawy, oddaną w użytkowanie wieczyste P ..., U ..., K ..., -S ... oraz

stanowiącego obecnie część działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted], będącego własnością Skarbu Państwa (pkt II. decyzji); ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości 790 zł (pkt III. decyzji).

Czynsz symboliczny został ustalony na podstawie zarządzenie nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 roku Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy – stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum. Zgodnie z § 1 ust. 2 oraz § 2 ust. 1 i 2 powyższego zarządzenia wysokość czynszu symbolicznego za oddawane dawnym właścicielom lub ich następcom prawnym w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, a także gruntu zabudowane domami mieszkalnymi – wynosi 3% ceny gruntu ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego”. Prezydent m.st. Warszawy w decyzji nr [redacted] ustalił czynsz symboliczny w wysokości [redacted] zł. Został on wyliczony w oparciu o elaborat szacunkowy sporządzony przez biegłego rzeczoznawcę dla gruntu nieruchomości położonej przy ul. Chmielnej 11, zgodnie z którym wartość gruntu przedmiotowej nieruchomości została ustalona na kwotę 386.080 zł.

7.2. Decyzją z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22 grudnia 1947 r. H [redacted] B [redacted] o przyznanie własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 11 w granicach dawnej hipoteki nr [redacted] odmówił J [redacted] B [redacted] 1, A [redacted] i J [redacted] D [redacted] oraz T [redacted] W [redacted] D [redacted] ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do 0,3180 części gruntu o pow. [redacted] m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] v obrębie [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej KW nr [redacted], położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, pochodzącego z dawnej hipoteki nr [redacted].

8. Wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej

8.1. Za protokołem przekazania-przejęcia sporządzonym w dniu 31 grudnia 1998 r. na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted], Zarząd Domów Komunalnych Warszawa-Śródmieście z siedzibą w Warszawie przekazał A [redacted] Jc [redacted] D [redacted]; Jc [redacted] B [redacted] i T [redacted] W [redacted] D [redacted] zabudowaną nieruchomość w udziale wynoszącym 0,6820 części o pow. użytkowej [redacted] m²,

w skład której wchodzi 5 lokali komunalnych o łącznej pow. ... m² oraz 9 lokali użytkowych o łącznej pow. ... m².

8.2. Na podstawie uchwały nr ... s., podjętej w dniu ... 1998 r. w sprawie powołania zarządu nad nieruchomością wspólną położoną przy ul. Chmielnej 11, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ... z obrębu ..., objętą księgą wieczystą nr ..., Wspólnota Mieszkaniowa powołała jednoosobowy Zarząd nad nieruchomością w osobie A ... J ... D ... v.

8.3. Aktem notarialnym z dnia ... 1999 r., Repertorium A ...), zawartym przed notariuszem C ... K ... w Warszawie, W ... G ... działająca w imieniu Gminy Warszawa Centrum w wykonaniu ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ... z dnia 8 października 1998 r. oddaje w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,6820 części w działce gruntu ... o pow. ... m², objętej księgą wieczystą nr ... na okres 99 lat na rzecz J ... B ... w 2/4 części, A ... a D ... y w 1/4 części oraz T ... D ... w 1/4 części – wszystkim niepodzielnie.

9. Sytuacja lokatorów komunalnych po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

9.1. Na dzień przekazania budynku beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej, tj. 31 grudnia 1998 r., lokatorzy komunalni zajmowali 5 lokali mieszkalnych. Do listopada 2002 r. obowiązywała stawka czynszu ustalona przez m.st. Warszawę w wysokości 2,49 zł/m². Podwyżki czynszu nastąpiły od grudnia 2002 r., kiedy to został on ustalony w wysokości 9,86 zł/m², to jest w wysokości stanowiącej mniej niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

9.2. Najemcą lokalu nr ... była W: ... J: ..., matka Z. ... P W: ... J. ... zmarła ... 2002 r. w Anglii. W chwili swojej śmierci ani ona sama, ani Z ... P ... nie zamieszkiwały w lokalu nr ... Decyzją z dnia ... 2006 r., Prezydent m.st. Warszawy orzekł o wymeldowaniu Z ... P ... z pobyty stałego z lokalu nr ... przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie. Pismem z dnia ... 2008 r. współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr ... w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie wnieśli przeciwko Z ... P ... pozew o opróżnienie i opuszczenie wymienionego lokalu mieszkalnego. Wyrokiem z dnia ... 2008 r. w sprawie o sygn. akt ..., Sąd Rejonowy ... W ... Ś. ... w W ... nakazał pozwanej Z ... P ... opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr ... położonego w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie oraz orzekł o braku uprawnienia pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego.

Pismem z dnia ... 2010 r. pozwana Z ... P: ..., zastępowana przez pełnomocnika, zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego ... W ... /-Ś ... w W.

z dnia 2008 r., sygn. akt z uwagi na nieważność postępowania zakończonych wydaniem zaskarżonego wyroku, wniosła o wznowienie postępowania zakończonych wyżej wymienionym prawomocnym wyrokiem oraz o jego uchylenie. Postanowieniem z dnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt 1, Sąd Rejonowy W -Ś1 w W: odrzucił skargę Z P1 z dnia 2010 r. Pismem z dnia 2010 r. współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr wniesli przeciwko Z i P pozew o zapłatę. W uzasadnieniu wskazali, że po wygaśnięciu umowy najmu zawartej przez W J , tj. od października 2002 r. pozwana Z P1 władała lokalem bez żadnego tytułu prawnego, odmawiając jednocześnie jego wydania. Zgodnie z twierdzeniem powodów Z P bezumownie korzystała z przedmiotowego lokalu od października 2002 r. do 2010 r. W wyroku zaocznym z dnia 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt Sąd Okręgowy W F w W : w zasadniczej części uwzględnił powództwo.

9.3. Najemcą lokalu nr, na mocy umowy zawartej z Gminą Warszawa Centrum, była M L -M Pismem z dnia 2007 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej wypowiedzieli wyżej wymienionej stosunek najmu, powołując się na:

- wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody właścicieli,
- niezamieszkiwanie przez najemczynię w przedmiotowym lokalu przez okres dłuższy niż 12 miesięcy przy wysokości czynszu najmu za lokal w kwocie niższej niż 3 wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku,
- przysługiwanie najemczynie tytułu prawnego do innego lokalu położonego w Warszawie, którego może używać i który spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego przy wysokości czynszu najmu za lokal w kwocie niższej niż 3% wartości odtworzeniowej lokali w skali roku.

W konsekwencji dokonania wypowiedzenia umowy najmu współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie wniesli przeciwko M L M , A: L oraz R N: -L pozew o opróżnienie i opuszczenie wymienionego lokalu mieszkalnego. Wobec cofnięcia pozwu przez powodów w stosunku do pozwanej R N: -L , Sąd Rejonowy W -Ś1 w W postanowieniem z dnia 2008 r. umorzył postępowanie do wymienionej pozwanej. Wyrokiem z dnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt , Sąd Rejonowy W -Ś1 w W oddalił powództwo.

Beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej, pismem z dnia [redacted] 2009 r., wypowiedzieli najemczynie lokalu nr [redacted] wysokość czynsz do kwoty 13,25 zł/m². Stawka czynszu zaczęła obowiązywać od lutego 2009 r. Pismem z dnia [redacted] 2010 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej ponownie wypowiedzieli M [redacted] L [redacted] t-M [redacted] umowę najmu lokalu z uwagi na nieuregulowanie opłat czynszowych oraz podnajęcie lub użyczenia lokalu bez ich pisemnej zgody. W następstwie czego złożyli pozew o eksmisję. Wyrokiem z dnia [redacted] 2012 r. w sprawie o sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy [redacted] W [redacted] v-Ś [redacted] i w W [redacted] e nakazał pozwanym M [redacted] i L [redacted] t-M [redacted], A [redacted] L [redacted] A [redacted] P [redacted] oraz małoletniej A [redacted] i L [redacted] opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie. M [redacted] L [redacted] t-M [redacted] przyznano prawo do lokalu socjalnego. Wyrokiem z dnia [redacted] 2013 r. w sprawie o sygn. akt [redacted], Sąd Okręgowy w W [redacted] oddalił apelację pozwanych od wyżej wskazanego wyroku Sądu Rejonowego [redacted] W [redacted] v-Ś [redacted] w W [redacted].

9.4. Najemcą lokalu nr [redacted], na mocy umowy o najem lokalu mieszkalnego zawartej w dniu [redacted] 1971 r. pomiędzy Gminą Warszawa Centrum a J [redacted] J [redacted] L [redacted] oraz oświadczenia o wstąpieniu w stosunek najmu, była A [redacted] L [redacted] a. Od grudnia 2002 r. wymieniona najemczynie uiszczała czynsz w kwocie odpowiadającej sprzed jego podwyższenia. Z uwagi na zaległości z tytułu czynszu najmu i innych opłat za używanie lokalu przekraczających należności za 3 pełne okresy płatności, pismem z dnia [redacted] 2006 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej wyznaczili najemczynie dodatkowy miesięczny termin do spłaty zaległych i bieżących należności. Pismem z dnia [redacted] 2006 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej wypowiedzieli A [redacted] L [redacted] stosunek najmu, gdyż pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu i innych opłat za używanie lokalu. Pismem z dnia [redacted] 2007 r., współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie wnieśli przeciwko A [redacted] L [redacted] oraz M [redacted] L [redacted] pozew o opróżnienie i opuszczenie wymienionego lokalu mieszkalnego. Wyrokiem z dnia [redacted] 2007 r. w sprawie o sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy [redacted] W [redacted] v-Ś [redacted] w W [redacted] nakazał pozwanym opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie, orzekł o uprawnieniu pozwanej A [redacted] L [redacted] do otrzymania lokalu socjalnego, a także orzekł o braku uprawnienia pozwanego M [redacted] L [redacted] do otrzymania lokalu socjalnego.

9.5. Najemcą lokalu nr [redacted] na mocy umowy zawartej z Gminą Warszawa Centrum, była H. [redacted] T [redacted]. Pismem z dnia [redacted] 2007 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej wypowiedzieli wyżej wymienionej stosunek najmu z uwagi na zwłokę w zapłacie czynszu lub

innych należności za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności. Pismem z dnia 2007 r., współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie wnieśli przeciwko H T. pozew o opróżnienie i opuszczenie wymienionego lokalu mieszkalnego. Wobec śmierci pozwanej w toku postępowania sądowego, postępowanie to toczyło się z udziałem jej następców prawnych – G. T. i A. S. Wyrokiem z dnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt , Sąd Rejonowy w W. nakazał pozwanemu G. T. opróżnienie i opuszczenie lokalu mieszkalnego nr położonego w budynku przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie oraz oddalił powództwo w odniesieniu do A. S.

9.6. Najemcą lokalu użytkowego nr w budynku położonym przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie, na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 1993 r. na czas nieokreślony, była G. M. Pismem z dnia 1999 r., beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej – z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia – wypowiedzieli G. M. umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym przy ul. Chmielnej 11. W piśmie tym wskazano, że termin wypowiedzenia umowy upływa z dniem 1999 r. G. M. odmówiła wydania przedmiotowego lokalu, w związku z czym beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej wnieśli pozew o nakazanie wyżej wymienionej opróżnienia i opuszczenia lokalu użytkowego nr w budynku położonym przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie. Wyrokiem z dnia 2009 r. w sprawie o sygn. akt , Sąd Rejonowy w W. nakazał pozwaną opróżnić i opuścić lokal użytkowy nr w budynku położonym przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie oraz wydać go na rzecz powoda. Pismem z dnia 2013 r., C. M. wniosła powództwo o ustalenie stosunku najmu pomiędzy nią a stroną pozwaną, A. D., T. D., M. B. oraz A. J. B. Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2015 r. w sprawie o sygn. akt Sąd Rejonowy w P. oddalił powództwo. Wyrokiem z dnia 2018 r. w sprawie o sygn. akt , Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację C. M. od wyroku Sądu Rejonowego w F. z dnia 2015 r., sygn. akt

10. Ustanowienie odrębnej własności lokali po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

10.1. Umową z dnia _____ 2002 r., zawartą w formie aktu notarialnego wpisanego do Repertorium _____ dokonano zmiany wysokości udziałów spowodowaną powiększeniem jednego lokalu w wyniku przebudowy.

10.2. Umową z dnia _____ 2005 r., zawartą w formie aktu notarialnego, wpisanego do Repertorium A nr _____, J. _____ B. _____ sprzedał A. _____ J. _____ i M. _____ małżonkom B. _____ cały należący do niego i wynoszący 2/4 części udział w prawie współużytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Chmielnej 11, stanowiącego działkę nr _____ w obrębie _____, objętego księgą wieczystą nr _____.

10.3. W dniu _____ 2012 r. A. _____ D. _____, T. _____ D. _____, M. _____ B. _____ oraz A. _____ B. _____ zawarli w formie aktu notarialnego, wpisanego do Repertorium A nr _____, umowę częściowego zniesienia wspólności udziału w prawie użytkowania wieczystego i współwłasności udziału w budynku poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali oraz umowę o podział do korzystania.

10.4. Umową z dnia _____ 2013 r., zawartą w formie aktu notarialnego wpisanego do Repertorium A nr _____ przed notariuszem w Warszawie, A. _____ J. _____ B. _____ i M. _____ B. _____ sprzedali F. _____ A. _____ O. _____ lokal mieszkalny nr _____ położony w budynku posadowionym przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie wraz z udziałem wynoszącym 7376/100000 części w nieruchomości wspólnej.

11. Postępowanie nadzorcze prowadzone przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie

11.1. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wszczęło z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji nr _____ z dnia 8 października 1998 r., na mocy której Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6820 części gruntu o pow. _____ m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr _____, położonego przy ul. Chmielnej 11 na rzecz J. _____ B. _____ w 2/4 części, A. _____ J. _____ D. _____ w 1/4 części oraz T. _____ W. _____ D. _____ w 1/4 części – wszyscy niepodzielnie.

Decyzją nr _____ z dnia _____ 2017 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 156 § 1 k.p.a. odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji nr _____ wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 8 października 1998 r.

na okoliczność weryfikacji autentyczności podpisu Wiceprezydenta m.st. Warszawy S... autentyczności dokumentu z 26 czerwca 1949 r., gdyż przedmiotem dowodu jest okoliczność niemająca znaczenie dla sprawy.

Komisja nie uwzględniła żądania pełnomocnika stron M... B..., A1 J...-P... T... Du... i A... D... zawartego w piśmie z 2021 r. dotyczącego dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na fakt istnienia budynku przy ul. Chmielnej 11 w dniu 21 listopada 1945 r. oraz w dniu 19 kwietnia 1947 r., gdyż żądanie to dotyczy okoliczności już stwierdzonych innymi dowodami, zgodnie z twierdzeniem stron.

III.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Wydanie decyzji z dnia 8 października 1998 r. nr ... w części dotyczącej ustalenia wysokości czynszu symbolicznego bez podstawy prawnej.

1.1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 roku nr ... w zakresie w jakim ustalono w niej wymiar opłaty czynszu symbolicznego podjęta została bez podstawy prawnej, a więc obarczona jest wadą z art. 156 §1 pkt 2 *in principio* k.p.a. W punkcie III. weryfikowanej decyzji Prezydent m.st. Warszawy ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu działki ewidencyjnej nr ... w wysokości ... zł, tj. 0,3 % ceny gruntu na podstawie Zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 r.

1.2. Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie, podstawą prawną decyzji może być wyłącznie norma materialna prawa, ustanowiona przepisem powszechnie obowiązującym. Wydanie decyzji bez podstawy prawnej oznacza zatem, że decyzja nie ma podstawy w żadnym powszechnie obowiązującym przepisie prawnym o charakterze materialnym, zawartym w ustawie lub w akcie wydanym z wyraźnego upoważnienia ustawowego (P. M. Przybysz; Komentarz aktualizowany do art. 156 k.p.a. 2019.01.01, LEX/el., 2019). W doktrynie prezentowany jest również pogląd, wedle którego przez decyzję wydaną bez podstawy prawnej rozumie się decyzję, która została wydana w sytuacji, gdy brak było w przepisach prawa powszechnie obowiązującego właściwej materialnej lub formalnej podstawy do dokonania rozstrzygnięcia w drodze decyzji administracyjnej (Komentarz do art. 156 k.p.a. red. Wierzbowski 2019, wyd. 27, K. Glibowski). Jak zaś wskazano w wyroku Naczelnego Sądu

Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r. sygn. akt II GSK 1800/16 „przesłanka braku podstawy prawnej jest spełniona, gdy przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zawierają podstawy wydania decyzji administracyjnej. Brak ten musi mieć charakter obiektywny. Rdzeń znaczenia pojęcia „decyzja wydana bez podstawy prawnej” jest jednoznaczny, bo albo nie ma przepisu prawnego, który umocowuje administrację publiczną do działania, albo też przepis jest, ale nie spełnia wymagań podstawy prawnej działania organów tej administracji, polegającego na wydawaniu decyzji administracyjnych i postanowień, rozumianych jako indywidualne akty administracyjne zewnętrzne”.

1.3. Podkreślić przy tym należy, że w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 listopada 2002 r. sygn. akt I SA 757/01 wskazano, iż Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy nie został ustawowo upoważniony do stanowienia przepisów prawa o charakterze generalnym, będących podstawą decyzji administracyjnych. Dlatego też zasady ustalenia wysokości czynszu symbolicznego określone w zarządzeniu nr 1531/98 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie gruntów na obszarze m.st. Warszawy – stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum – nie mogły stanowić podstawy prawnej decyzji w zakresie dotyczącym tej kwestii”. Do powyższego stanowiska przychylił się Wojewódzki Sąd Administracyjny w nieprawomocnych wyrokach: z 5 lutego 2020 r. w sprawie I SA/Wa 2154/19, z 5 lutego 2020 r. w sprawie I SA/Wa 2155/19 oraz z 19 stycznia 2021 r. w sprawie I SA/Wa 1352/20.

1.4. Rozwinięcie powyższego zagadnienia znajduje się w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2088/09. W orzeczeniu tym wskazano, że „do wyłącznej właściwości rady gminy ustawodawca przekazał podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych. Kompetencji tej odpowiada regulacja zamieszczona w art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g., traktująca o upoważnieniu organów gminy do wydawania przepisów gminnych w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Unormowania te z racji odesłania zamieszczonego w ustawie z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy miały zastosowanie w odniesieniu do kompetencji organów samorządowych działających na terenie Warszawy w dacie wydania decyzji ustalającej czynsz symboliczny (*w październiku 1998 r. – dopisek*). Sprawę ustalenia mechanizmu obliczania opłat za użytkowanie wieczyste należy zaliczyć do kwestii dotyczących zasad zbywania nieruchomości publicznych. (...) art. 7 ust. I dekretu (...) w zestawieniu z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. pozostawia ustalenie zasad obliczania czynszu symbolicznego, tj. opłat rocznych w kompetencji rady gminy. Prezydent W. nie mógł dowolnie

kształtować tych opłat bez regulacji zawartej w uchwale rady gminy. (...) Skoro brak było przepisu prawa powszechnie obowiązującego określającego zasadę ustalenia czynszu symbolicznego, to istnieje uzasadnione przypuszczenie, że taka (*decyzja – dopisek*) została wydana bez podstawy prawnej w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.”

1.5. Co istotne, decyzja reprivatyzacyjna wydana w październiku 1998 r., której dotyczył w/w wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2088/09, została wydana w analogicznym stanie prawnym, w jakim została wydana weryfikowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr 277/98. Zgodnie bowiem z ówczesną treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 u.s.g. (obowiązującą w październiku 1998 r.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Stosowanie zaś do treści wówczas obowiązującego art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. na podstawie niniejszej ustawy organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie m.in. zasad zarządu mieniem gminy.

1.6. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, podkreślić należy, że w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr _____, ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu w wysokości _____ zł. Jako podstawę prawną określenia jego wysokości wskazano § 1 ust. 2 oraz § 2 ust. 1 i 2 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy – stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum. Jak już jednak wskazano, akt tego rodzaju nie mógł stanowić podstawy określenia wysokości przedmiotowej należności. Jednocześnie nie obowiązywała wówczas jakakolwiek uchwała Rady Gminy Warszawa-Centrum, która ustalałaby zasady obliczania czynszu symbolicznego – pierwszym tego rodzaju aktem ogólnym była dopiero uchwała nr 2125/LXXXIII/2002 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zasad ustalania wysokości czynszu symbolicznego za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie DekretGruntWwa – stanowiących

własność gminy Warszawa-Centrum (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 284, poz. 7462). Ze zgromadzonych akt sprawy wynika przy tym, że Rada Gminy Warszawa-Centrum nie podjęła uchwały dotyczącej ustalenia czynszu symbolicznego konkretnie w stosunku do działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted], położonej przy ul. Chmielnej 11 w Warszawie przed wydaniem decyzji z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted]. Gdyby uchwała tego rodzaju była podjęta, przywołano by jej treść w uzasadnieniu przedmiotowej decyzji.

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

2. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted] w całości.

2.1. W przedmiotowej sprawie Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted] w części dotyczącej punktu 3., na podstawie którego ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do części gruntu położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted] na rzecz spadkobierców dawnych współwłaścicieli hipotecznych, została wydana bez przepisu spełniającego wymagania podstawy prawnej działania organu administracyjnego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności decyzji w tej części z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Wobec stwierdzenia, że przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy zawiera kwalifikowaną wadę prawną wyłącznie w jej punkcie 3., należało rozważyć, czy możliwe jest w niniejszej sprawie wydanie rozstrzygnięcia częściowego.

2.2. W doktrynie i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, w myśl którego dopuszczalne jest stwierdzenie nieważności części decyzji administracyjnej (por. wyroki NSA: z 21.12.1999 r. IV SA 2311/97, LEX nr 48738; z 5.10.1999 r. IV SA 1502/97, LEX nr 47792; z 19.05.1999 r. IV SA 270/96, LEX nr 47289; z 31.03.1998 r. I SA 1838/97, LEX nr 44510; z 29.01.1998 r. IV SA 583/96, LEX nr 45666; a także uchwała składu siedmiu sędziów NSA z 23.02.1998 r., opubl. OPS 6/97, ONSA 1998 z. 2, poz. 40 i wyrok SN z 23.01.2003 r. III RN 3/02, opubl. OSNP 2004 z. 4, poz. 56). Zgodnie z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 2314/14 (LEX nr 2108477): „Taka możliwość istnieje wówczas, gdy rozstrzygnięcie decyzji składa się z kilku elementów, z których każdy mógłby być przedmiotem orzekania w osobnej decyzji.

Analogiczna uwaga odnosi się do włączenie w treść prawidłowej decyzji niektórych rozstrzygnięć wydanych bez podstawy prawnej. Stwierdzenie nieważności decyzji w części jest przy tym możliwe, gdy pozostałe w mocy rozstrzygnięcia mogą mieć w świetle norm materialnego prawa administracyjnego z jednej strony samodzielny byt prawny, a więc wolny od wad fragment decyzji, któremu nie odmawia się skuteczności, powinien stanowić rozstrzygnięcie, mogące funkcjonować w obrocie prawnym samodzielnie, z drugiej zaś, ich treść nie jest determinowana rozstrzygnięciem wadliwym, pozbawianym mocy wiążącej. Trzeba jednak zaznaczyć, że unieważnienie decyzji w części będzie nie zawsze możliwe do zrealizowania w praktyce. Unieważnienie części decyzji może nastąpić wtedy, gdy tylko część unieważniana zawiera wady wyliczone w art. 156 § 1 k.p.a., a wadliwość rozstrzygnięcia nie wywiera wpływu na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji.”

Analiza orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego prowadzi do wniosku, że rozstrzygnięcie częściowe może nastąpić, gdy jednocześnie:

1. rozstrzygnięcie składa się z kilku elementów (w istocie decyzji częściowych, wyróżnionych ze względu na przedmiot lub podmiot), z których każdy mógłby być przedmiotem orzekania w osobnej decyzji;
2. pozostała w mocy część w świetle norm materialnego prawa administracyjnego może mieć samodzielny byt prawny;
3. część decyzji podlegająca unieważnieniu zawiera kwalifikowane wady, wskazane w art. 156 § 1 k.p.a. i nie wpływa na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji (tak: m.in. NSA w wyrokach z: 24 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 2314/14; 20 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2645/15; z 24 marca 2010 r., sygn. akt I OSK 775/09; 8 stycznia 2013 r., sygn. akt II GSK 1145/11; w uchwale siedmiu sędziów NSA z 23 lutego 1998 r., sygn. akt OPS 6/97).

Przy spełnieniu wskazanych wymogów stwierdzenie nieważności decyzji w części powinno być nie tylko dopuszczalne, lecz – jako zgodne z zasadami ogólnymi k.p.a. – stanowić regułę działania organów nadzoru. Umożliwia ona bowiem ograniczenie ich ingerencji w sprawy już zakończone do niezbędnego minimum w celu usunięcia kwalifikowanych wad, bez naruszenia stanu wynikającego z części decyzji administracyjnych zgodnych z prawem (tak w wyroku NSA z 28 lipca 2016 r., sygn. akt I OSK 2520/14).

2.3. W pierwszej kolejności należało rozważyć, czy każdy z elementów rozstrzygnięcia weryfikowanej przez Komisję decyzji mógłby być przedmiotem orzekania w osobnej decyzji.

Możliwość wydania decyzji częściowej przewiduje art. 104 § 2 k.p.a. Kodeks postępowania administracyjnego jednak nie określa żadnych przesłanek dopuszczalności wydania decyzji częściowej. Dopiero doktryna i orzecznictwo wypracowały podgląd, kiedy

możliwe jest wydanie decyzji częściowej, zgodnie z którym dopuszczalne jest to wówczas, gdy chodzi o rozstrzygnięcie sprawy co do jej istoty. Organ może ją wydać w tym przypadku, gdy sprawa jest podzielna, a więc można z niej wyodrębnić fragmenty nadające się do rozstrzygnięcia samodzielnego. Inaczej ujmując wydanie decyzji częściowej jest dopuszczalne wówczas gdy przedmiot postępowania może być podzielony w tym znaczeniu, że możliwe jest rozstrzygnięcie kolejno co do istoty o kilku elementach składających się na całe uprawnienie lub obowiązek. Kryterium dopuszczalności wydania decyzji częściowej ma zatem charakter przedmiotowy, a nie podmiotowy. Jednym słowem adresatem decyzji częściowych wydanej w danej sprawie jest ten sam podmiot (zob. wyrok NSA z 11 kwietnia 2019 r. I OSK 1369/17, zbiór orzeczeń c.bosa; Komentarz do art. 104, Nb 23-24 [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, KPA. Komentarz, wyd. 15, Warszawa 2017).

2.4. Materialnoprawną podstawę weryfikowanego orzeczenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr _____ stanowił przepis art. 7 dekretu. Przepis ten w ustępie 1. stanowi, że 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.

2.5. W niniejszej sprawie bliższej analizy wymaga rozstrzygnięcie o czynszu symbolicznym, które zostało wydane bez podstawy prawnej. Rozpoczynając rozważania w zakresie zagadnienia czynszu symbolicznego, zwrócić należy uwagę na pogląd wyrażony w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w składzie 5 sędziów NSA z dnia 11 grudnia 1995 r. VI SA 9/95, podzielony w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w składzie 5 sędziów NSA z dnia 23 października 2000 r. OPK 11/00, iż „analiza przepisów omawianego dekretu jednak wskazuje, że przepisy te są wystarczającą podstawą materialnoprawną decyzji rozstrzygających sprawy z wniosków zgłoszonych na podstawie art. 7 dekretu. (...) Przepisy dekretu mówią też, że gmina „określi warunki, pod którymi umowa może być zawarta”, jak również przewidują „czynsz symboliczny” z tytułu wieczystej dzierżawy; ponadto regulują inne kwestie dotyczące przyznania prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy. Jeśli zaś chodzi o instytucję użytkowania wieczystego gruntu, to wynika ona nie tylko z wyżej wymienionej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ale przede wszystkim z kodeksu cywilnego. A zatem przepisy tego kodeksu powinny służyć do określenia warunków zawarcia

umowy użytkowania wieczystego gruntu.” Kontynuując Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „brak jest tożsamości materialnoprawnej pomiędzy unormowaniami dekretu a przepisami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz obecnie obowiązującą ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dlatego też np. nieuwzględnienie wniosku zgłoszonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu nie pozbawia dotychczasowego właściciela możliwości domagania się zwrotu nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i odwrotnie. Konsekwencją odrębności i samodzielności tych roszczeń jest między innymi konieczność rozpoznania wniosków zgłoszonych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.”

Odnosząc się do zagadnienia czynszu symbolicznego Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 lipca 2006 r. stwierdził, że w świetle dekretu istota wieczystej dzierżawy (późniejszej własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego) sprowadza się do przywrócenia gruntów ich byłym właścicielom, jednak bez przywrócenia własności, ten szczególny aspekt pozwala wyjaśnić zagadnienie czynszu symbolicznego. „Czynsz dekretowy bowiem wyraża zależny charakter uzyskanego przez byłych właścicieli prawa do ich dotychczasowego gruntu, i w tym znaczeniu jest symboliczny gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały, ponieważ nie ma w dekrecie podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależnienia wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości.” (zob. wyrok NSA z 5 lipca 2006 r. I OSK 622/06, LEX nr 276547). Z powyższego wynika, że czynsz symboliczny stanowi swoistą rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2013 r. I SA/Wa 1516/12, LEX nr 1323502).

W orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie przyjmuje się, że „ustalając przedmiot i zakres rozstrzygnięcia w sprawie o przyznanie prawa użytkowania wieczystego prowadzonej w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r., trzeba odwołać się do przepisu stanowiącego podstawę materialnoprawną wniosku dekretowego. Z przepisów art. 7 ust. 1-3 dekretu wynika, że realizacja roszczeń dekretowych ma charakter dwustopniowy. W pierwszym etapie Prezydent m.st. Warszawy w trybie postępowania administracyjnego orzeka w formie decyzji administracyjnej w przedmiocie przyznania, co do zasady, prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej. Jeżeli wniosek dekretowy jest zasadny, wówczas ostateczna decyzja orzekająca o przyznaniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości i ustalająca z tego tytułu czynsz symboliczny kończy sprawę

administracyjną. W takim przypadku realizacja roszczeń dekretowych przechodzi do drugiego etapu. W tej fazie dochodzi do określenia konkretnych warunków zawarcia w formie aktu notarialnego umowy cywilnoprawnej o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.” (zob. wyroki WSA w Warszawie z dnia: 24 lutego 2015 r. I SA/Wa 2863/14, LEX nr 1783019; 16 marca 2016 r. I SA/Wa 1473/15, LEX nr 2042880; 23 czerwca 2016 r. I SA/Wa 460/16, LEX nr 2438887; 8 grudnia 2017 r. I SA/Wa 999/17, LEX nr 2595987).

Jednocześnie w przywołanym orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że „rozstrzygnięcie pozytywnej dla wnioskodawców decyzji wydawanej w trybie art. 7 dekretu winno zawierać orzeczenie o przyznaniu konkretnym osobom prawa użytkowania wieczystego do konkretnej nieruchomości oraz rozstrzygnięcie ustalające czynsz symboliczny”.

2.6. Z treści art. 7 dekretu wynika, że istotą sprawy – w przypadku zaistnienia pozytywnych przesłanek – jest przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu wraz z jednoczesnym ustaleniem czynszu symbolicznego. W przedmiotowej decyzji Prezydent m.st. Warszawy wydał rozstrzygnięcie o czynszu symbolicznym w oparciu o zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r., które nie stanowi prawa powszechnie obowiązującego. Rozstrzygnięcie o ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania zostało zatem wydane bez podstawy prawnej, co stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji w tej części. Z normy materialnego prawa administracyjnego, stanowiącej podstawę rozpatrzenia weryfikowanej decyzji wynika natomiast, iż rozstrzygnięcie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego jest nierozdzielnie związane z ustaleniem z tego tytułu czynszu symbolicznego. Skoro stwierdzenie nieważności decyzji w części możliwe jest jedynie wówczas, gdy pozostała w obrocie prawnym część decyzji stanowić będzie pewną całość, to w niniejszej sprawie taka możliwość nie zachodzi. Konieczność przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu wraz z jednoczesnym ustaleniem czynszu symbolicznego oznacza, że rozstrzygnięcie o ustanowieniu prawa użytkowania do gruntu nie może stanowić odrębnego bytu prawnego. Niemożliwe zatem jest w niniejszej sprawie częściowe stwierdzenie nieważności.

2.7. W ocenie Komisji, stwierdzenie nieważności decyzji w zakresie rozstrzygnięcia o czynszu symbolicznym czyni niemożliwym wydanie decyzji częściowej. Kwestie te – ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu z czynszem symbolicznym – były ze sobą nierozdzielnie powiązane i z tego względu nie można było uznać przedmiotu niniejszego postępowania nadzorczego za podzielny, a więc wykluczona była w takim przypadku

możliwość wydania orzeczenia częściowego. Zdaniem Komisji, powyższe implikowało stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [] w całości.

3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr [] w całości.

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

3.2. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych (pkt 3a), albo jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności (pkt 4.).

Jednocześnie stosownie do treści art. 158 § 2 k.p.a., który stanowi, że jeżeli nie można stwierdzić nieważności decyzji na skutek okoliczności, o których mowa w art. 156 § 2, organ administracji publicznej ograniczy się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie stwierdził nieważności decyzji.

3.3. W ocenie Komisji, kontrolowana decyzja w całości wywołała 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.

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

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

W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r., (I OSK 148/10, LEX nr 745041). Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprzywatyzyacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to

prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

3.5. Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 8 października 1998 r. nr [redacted], doszło do zbycia przez beneficjenta J. [redacted], B. [redacted] całości przysługujących mu udziałów w prawie użytkownika wieczystego wynoszących 2/4 części do zabudowanego gruntu o powierzchni [redacted] m², położonego w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3.6. Uznając za przesadzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, a 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 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, (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204; dalej: u.k.w.h.)

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

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego

podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, w: Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, w: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2006).

3.7. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że nabywcami prawa użytkowania wieczystego w udziale łącznie wynoszącym 2/4 części do zabudowanego gruntu od J. B. był jego syn – M. B. oraz synowa – A. J. -B. W ocenie Komisji, pomimo że nabywcy ci są spokrewnieni z beneficjentem dekretowym, to przeniesienie udziału w części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej nie nastąpiło nieodpłatnie.

W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, aby M. B. oraz A. J. -B., nabywając udziały w przedmiotowej nieruchomości należące do beneficjenta decyzji, jako osoby trzecie, działali w złej wierze w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3.8. W ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie nie zaistniała również przesłanka w postaci zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n. celem publicznym w rozumieniu ustawy jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.9. Podsumowując, skutek przeniesienia udziału w udziale prawa użytkowania wieczystego udziałów wynoszącego 2/4 części do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Chmielnej 11, stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu na rzecz osób trzecich zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jednocześnie Komisja podnosi, że aktualne pozostają rozważania dotyczące braku możliwości stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr w części. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 października 1998 r. nr w całości z naruszeniem prawa, a nie stwierdzenia jej nieważności.

4. 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.

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, 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 dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości, (por. wyrok NSA z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06, z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

Za strony postępowania uznano A _____, J _____, D _____ oraz T _____ W _____ D _____ jako beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 8 października 1998 r. nr _____ oraz następców prawnych beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 8 października 1998 r. nr _____, tj.: M _____, A _____, B _____ oraz A _____, M _____, J _____, B _____. Ponadto przymiot strony przysługuje właścicielom wyodrębnionych lokali, będących jednocześnie współużytkownikami wieczystymi nieruchomości warszawskiej, tj.: P _____, A _____, O _____, B _____, R _____, P _____, T _____, K _____, P _____, J _____, S _____, R _____, J _____, L _____, E _____, M _____, L _____, R _____, S _____, K _____, A _____, B _____, K _____, E _____, I _____, D _____, I _____, A _____, D _____, A _____, Z _____, G _____ oraz M _____, B _____, G _____.

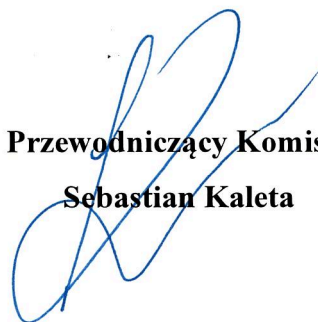
Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

5. Konkluzja

5.1. W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia 8 października 1998 r. nr ' spełnia przesłanki, o których mowa w 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Nadto, w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja zatem pomimo ustalenia, iż: decyzja ta została wydana bez podstawy prawnej, nie miała podstawy do stwierdzenia nieważności tej decyzji ze względu na nieodwracalne skutki prawne, które wystąpiły wskutek sprzedaży nieruchomości. Komisja była zatem zobligowana do wydania w/w rozstrzygnięcia.

5.2. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta



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. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [t.j. Dz.U. 2019 r., poz. 2325 z późn. zm., dalej: p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a. oraz art. 54 § 1 p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, ze zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli

wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z 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.

