



Warszawa, dnia 10 marca 2020 r.

Sygn. akt KR VI R 27b/19

DECYZJA nr KR VI R 27b/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Paweł Lisiecki, Wiktor Klimiuk, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz,
Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 10 marca 2020 r.,
po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia
r. nr

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Prokuratury R
w W , R O

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr
w całości.

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r., o sygn. akt KR VI R 27/19, wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3, stanowiącej działkę ewidencyjną nr , obręb , dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą KW nr (posiadającej dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr). Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 kwietnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 14 marca 2018 r., na podstawie art. 24a ust. 1 i 4 w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W -M w W ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 marca 2018 r. W dniu 11 kwietnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla W -M w W , dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Zawiadomieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r., Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił strony: Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Prokuratury R w W , R O o wszczęciu w dniu 16 kwietnia 2019 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej z dnia r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3, stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu . Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 kwietnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz

sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 kwietnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3, stanowiącej działkę ewidencyjną nr / z obrębu Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 kwietnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 lipca 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 czerwca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 lipca 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 sierpnia 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 lipca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 sierpnia 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 września 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 sierpnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 września 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 października 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego

udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 17 września 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 października 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia _____ r. nr _____, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 listopada 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 października 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 listopada 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia _____ r. nr _____ dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 grudnia 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 listopada 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 grudnia 2019 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia _____ r. nr _____, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 stycznia 2019 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 stycznia 2020 r., Przewodniczący Komisji wyznaczył nowy termin załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia _____ r. nr _____, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 do dnia 16 lutego 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 stycznia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 10 lutego 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w terminie 5 dni od dnia doręczenia tego zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 19 lutego 2020 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 27/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dnia z dnia r. nr , dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3, stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu . Nadto poinformował, że w terminie 5 dni strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 lutego 2020 r.

Spółeczna Rada przy Komisji w dniu 19 lutego 2020 r. przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr .

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

- 1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Czerskiej 3, objęta jest dawną księgą hipoteczną nr , o powierzchni m².
- 1.2. W 1936 r. przedmiotowa nieruchomość została zabudowana trzypiętrowym budynkiem mieszkalnym dwudziesto-dziewięciu izbowym, o kubaturze m².
- 1.3. Podczas działań wojennych powyższy budynek uległ uszkodzeniom. Zniszczony został dach i gzyms. Biuro Odbudowy Stolicy rodzaj zniszczeń budynku oznaczyło kategorią II, co wskazywało, że budynek jest spalony w „bardzo małym procencie”. Budynek został częściowo obudowany w roku 1945. Lokale po spaleniu zostały odbudowane przez poszczególnych użytkowników.
- 1.4. Obecnie nieruchomość składa się z dwóch działek: niezabudowanej działki ewidencyjnej nr z obrębu o powierzchni m², ujętej w księdze wieczystej nr (poprzednio uregulowana w księdze wieczystej nr) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W -M w W. , oraz zabudowanej działki ewidencyjnej nr z obrębu o powierzchni m², ujętej w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sad Rejonowy dla W. -M

- w W. , Działka ewidencyjna nr pełni funkcję podwórka dla budynku posadowionego na działce ewidencyjnej nr .
- 1.5. W aktualnym stanie prawnym dla nieruchomości położonej przy ul. Czerskiej 3 w Warszawie nie obowiązuje żaden plan miejscowy. Natomiast zgodnie z Uchwałą nr Rady m.st. Warszawy z dnia r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy - nieruchomość ta położona jest w strefie M1.20 - tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 1.6. Nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną – będąca dalszym ciągiem hip nr – obecnie stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy, a użytkownikiem wieczystym gruntu jest R O

2. Przedwojenni właściciele nieruchomości

- 2.1. Przedwojennymi właścicielami nieruchomości warszawskiej nr byli J i M. małżonkowie K w równych częściach niepodzielnie, którzy nabyli nieruchomość na mocy aktu notarialnego zawartego w dniu r.
- 2.2. Treść tytułu nabycia własności J i M małżonków K została zapisana („wciągnięty”) w wykazie hipotecznym na wniosek z dnia r. (vide: s. księgi umów) zatwierdzony orzeczeniem z dnia r. (vide: s. księgi umów).

3. Dwukrotne przysądzenie nieruchomości w okresie II Wojny Światowej

- 3.1. W trakcie II Wojny Światowej poza obrębem ksiąg doszło do dwukrotnego przysądzenia przedmiotowej nieruchomości stanowiącej własność J i M małżonków K
- 3.2. Wyrokiem z dnia r. Sąd Polubowny działając na mocy zapisu z dnia r. w sprawie między J i M małżonkami K; oraz P O – przysądził przedmiotową nieruchomość, stanowiącą własność J i M małżonków K, na własność P O w szacunku już uiszczonym w kwocie zł.

3.3. Następnie wyrokiem z dnia r. Sąd Polubowny działając na podstawie zapisu z dnia r. w sprawie między J i M małżonkami K , a A J P – przysądził przedmiotową nieruchomość stanowiącą własność J i M małżonków K na wyłączną własność A J P w szacunku całkowicie już uiszczonym zł.

4. Wcześniejszy wniosek o przepisanie tytułu nabycia na rzecz późniejszego nabywcy A J P

4.1. Wnioskiem z dnia r. zeznanym w księdze hipotecznej nr za numerem porządkowym (vide: s. księgi umów) A J P zażądał przepisania na jego rzecz tytułu własności przedmiotowej nieruchomości, składając do zbioru dowodów tej księgi pod numerem odpis z okazanego tytułu wykonawczego Sądu Grodzkiego z dnia r. , którym Sąd Grodzki orzekł wykonalność wyroku Sądu Polubownego z dnia r. Pieczęć klauzulową nadano dnia r.

4.2. Postanowieniem z dnia r. Sądu Okręgowego w W zatwierdził m.in. wniosek numer i zarządził wpis do wykazu hipotecznego treści zaprojektowanych wpisów na stronach , , i (w tym wpis prawa własności A J P w dziale II) (vide: s. księgi umów). Postanowienie zostało wykonane – wpis prawa własności A J P został zapisany („wciągnięty”) do wykazu hipotecznego.

5. Późniejszy wniosek o przepisanie tytułu nabycia na rzecz wcześniejszego nabywcy P O

5.1. Wnioskiem z dnia r. zeznanym w księdze hipotecznej nr za numerem porządkowym (vide: s. księgi umów), P O zażądał przepisania na jego rzecz tytułu własności przedmiotowej nieruchomości, składając do zbioru dowodów tej księgi pod numerem wyrok Sądu Polubownego z dnia r. opatrzony klauzulą wykonalności Sądu Okręgowego w W z dnia r. oraz tytułem wykonawczym tegoż Sądu z dnia r. Pieczęć klauzulową nadano r.

5.2. Na stronach księgi hipotecznej znajduje się projekt postanowienia Sądu Grodzkiego w W z r., w przedmiocie oddalenia wniosku numer . W uzasadnieniu napisano: „wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. opatrzonego w klauzulę wykonalności Sądu Okręgowego, nieruchomości ta przysadzona została od J i M małżonków K na własność P O . Wypis wyroku tego złożono pod nr do zbioru dowodów tej księgi, przy wniosku nr z dnia roku. W chwili zeznawania wniosku J i M małżonkowie K nie figurowali w wykazie hipotecznym ani czystym wpisem ani też przez zastrzeżenie, przeto na podstawie art. 20 prawa hipotecznego z 1818 roku i art. XXX przepisów wprowadzających prawo o księgach wieczystych (Dz.U nr 57, poz. 32), Sąd orzekł jak w sentencji. Zastrzeżenie w dziale II wykazu hipotecznego z wniosku nr 12 tej księgi ulega skreśleniu z wykazu po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia”. Pod sentencją postanowienia i jego uzasadnieniem nie widnieją żadne podpisy.

6. Ogłoszenie o objęciu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy gruntu położonego przy ul. Czerskiej 3

6.1. Objęcie gruntu położonego przy ul. Czerskiej 3 w Warszawie w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. R. P. Nr 6, poz. 43) w dniu r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny upływał dnia r.

7. Postępowanie dekretowe

7.1. W dniu r. P O reprezentowany przez adw. E C złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej przy ul. Czerskiej 3.

- 7.2. Do wniosku został dołączony odpis wyciągu z działu nr 7 (treści zaprojektowanych od dnia . r. do dnia jego sporządzenia) wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej nr sporządzony przez , Sąd Grodzki w W dnia r., w którym zapisano, że w łamie „wymienienie właściciela” widnieje A J P natomiast w łamie „ustalenie własności” zapisano: „tytuł własności nieruchomości uregulowany był na imię J i M małż. K , zaś wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. zamieszczonym w tytule wykonawczym Sądu Grodzkiego w W z dnia , r. nieruchomość niniejsza została przysądzona na własność A J P , przeto tytuł własności uregulowano jak wyżej”. Wskazano również, że w dziale widnieje zastrzeżenie na wpis z treści wniosku nr , zgodnie z którym P C posiada nieruchomość prawem własności jako przysądzoną mu wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. opatrzonym klauzulą wykonalności Sądu Okręgowego w W z dnia . r. oraz tytułem wykonawczym z dnia . r.
- 7.3. Pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej nr z ; r. potwierdza, że została pobrana opłata manipulacyjna od wniosku w wysokości zł.
- 7.4. Orzeczeniem administracyjnym z dnia r. znak . Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, po rozpatrzeniu wniosku o przyznanie prawa własności czasowej odmówiło A J P oraz P O ustanowienia prawa wieczystego użytkowania do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Czerskiej 3, z jednoczesnym stwierdzeniem, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia wskazano, że nieruchomość przy ul. Czerskiej 3 jest pozostawiona bez opieki, czynności administratora wykonuje Komitet Blokowy, a stan taki jest szkodliwy dla gospodarki narodowej.
- 7.5. Decyzją z dnia r. Nr Minister Gospodarki Komunalnej po rozpatrzeniu odwołania P O od orzeczenia administracyjnego z dnia r. pozostawił w mocy orzeczenie organu I instancji nie znajdując podstaw do jego zmiany.

8. Następstwo prawne po wnioskodawcy dekretem

- 8.1. Na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w L z dnia r. sygn. akt spadek po P O nabyła w całości żona A O
- 8.2. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w L z dnia r. sygn. akt spadek po A O nabyła w całości R O

9. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ul. Czerskiej 3

- 9.1. Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130, ze zm.) na skutek zniesienia gminy m.st. Warszawy, jej majątek stał się z mocy prawa majątkiem Skarbu Państwa.
- 9.2. W wykonaniu orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia r. delegowana przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie komisja w dniu r. dokonała oględzin budynku znajdującego się na terenie posesji przy ul. Czerskiej 3 i po dokonaniu powyższych czynności objęła w posiadanie na rzecz Skarbu Państwa budynek znajdujący się na powyższym terenie. Jednocześnie budynek przekazano w zarząd i administrację Zarządu Nieruchomościami w m.st. Warszawie.
- 9.3. Na wniosek z dnia r. sygn. akt oraz orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. w Warszawie z dnia r. znak w księdze hipotecznej nr dokonano wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.
- 9.4. Na wniosek z dnia r. sygn. akt dla działki ewidencyjnej nr , z obrębu o powierzchni m² w dniu r. – stanowiącej dalszy ciąg księgi hipotecznej nr – została założona nowa księga wieczysta nr . W wyniku odnowienia ewidencji gruntów w roku 1989 dotychczasowa działka nr położona w obrębie otrzymała nowy nr w obrębie .
- 9.5. W okresie od 1977 roku do 1998 roku w budynku położonym przy ul. Czerskiej 3 dokonano sprzedaży lokali, tj.: nr 1 (akt notarialny z dnia r. Rep.), nr (akt notarialny z dnia r. Rep.), nr (akt notarialny z dnia r. Rep.), nr (akt notarialny z dnia r. Rep.), nr (akt notarialny z dnia r. Rep.), nr (akt notarialny z dnia r. Rep.), nr (akt notarialny z dnia r. Rep. A) nr (akt notarialny z dnia r. Rep.). Sprzedaż w/w lokali za wyjątkiem lokalu nr poprzedzona była wydaniem decyzji administracyjnej w tym przedmiocie.

- 9.6. Decyzją z dnia _____ r., nr _____ (znak _____) Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stwierdził, że Gmina Dzielnica Mokotów nabyła z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów, obręb ewidencyjny _____ nr działki ewidencyjnej _____, uregulowanej w księdze wieczystej nr _____ o powierzchni _____ m², z zabudową budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem lokali sprzedanych.
- 9.7. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy stały się mieniem m.st. Warszawy.
- 9.8. Decyzją Nr _____ z dnia _____ r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji (znak: _____) stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego Nr _____ z dnia _____ r. w części dotyczącej budynku mieszkalnego przy ul. Czerskiej 3 w Warszawie z wyłączeniem sprzedanych lokali. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że w dniu 27 maja 1990 r. budynek znajdujący się na skomunalizowanej nieruchomości gruntowej, oznaczonej aktualnie jako działka obręb _____, w żadnej części nie stanowił własności Skarbu Państwa. W związku z tym nie podlegał on działaniu w/w ustawy. Budynek ten stanowił odrębny przedmiot własności przysługującej osobom fizycznym.

10. Stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej

- 10.1. W dniu _____ r. R _____ O _____ skierowała do Urzędu Dzielnicowego Warszawa _____ pismo, w którym wskazała, że jest spadkobierczynią wnioskodawcy dekretowego P _____ O _____ i niniejszym zgłasza swoje roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3.
- 10.2. Pismem datowanym na dzień _____ r. pełnomocnik reprezentujący R _____ O _____, adwokat P _____ S _____ złożył do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia _____ r. (nr _____) zarzucając rażące naruszenie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Zdaniem pełnomocnika organ wydający decyzję nie ustalił czy istnieje

negatywna przesłanka w postaci niemożności pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z planem zagospodarowania przestrzennego.

- 10.3. Postanowieniem z dnia _____ r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast zawiesił z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia _____ r. Nr _____ r., z uwagi na nie zakończone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po właścicielce lokalu nr _____ w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości.
- 10.4. Postanowieniem z dnia _____ r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast podjął z urzędu zawieszono postępowanie.
- 10.5. Decyzją z dnia _____ r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta, w sprawie o sygnaturze akt _____, stwierdził, że decyzja Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia _____ r. Nr _____ oraz utrzymane tą decyzją orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia _____ r. Nr _____ w określonej w akcie notarialnym części dotyczącej sprzedaży lokalu nr _____ w budynku przy ul. Czerskiej 3 oraz udziału przypadającego właścicielom tego lokalu w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tego lokalu, została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził ich nieważność. Uzasadniając powyższe organ wskazał, że nastąpiło uchybienie terminu do złożenia wniosku o przyznanie własności czasowej. Zdaniem organu, złożenie wniosku przed nadejściem terminu nie wywoływało skutków prawnych, albowiem omawiane prawo podmiotowe jeszcze nie powstało. W konsekwencji wydanie decyzji z dnia _____ . oraz orzeczenia z dnia _____ . bez uwzględnienia wniosku przed wyznaczonym do jego złożenia terminem, rażąco narusza przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Organ podkreślił, że decyzje będące przedmiotem postępowania o stwierdzenie nieważności tylko w zakresie dotyczącym lokalu nr _____ oraz związanego z tym lokalem udziału w częściach budynku i gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste wywołały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. i dlatego w rozstrzygnięciu ograniczył się do stwierdzenia na podstawie art. 158 § 2 k.p.a., iż kwestionowane orzeczenie z dnia _____ r. oraz utrzymującą je w mocy decyzja z dnia _____ r. w tej części zostały wydane z naruszeniem prawa. Odnośnie sprzedaży lokali nr _____, _____, _____ i _____ w budynku przy ul. Czerskiej 3 i oddanie właścicielom tych lokalu w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu

uznał, że nie stanowi nieodwracalnego skutku prawnego w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., gdyż sprzedaż nastąpiła w wyniku wykonania decyzji administracyjnej i to ta decyzja, a nie decyzja odmawiająca byłemu właścicielowi tego gruntu przyznania prawa własności czasowej, wywołała nieodwracalne skutki prawne.

- 10.6. W dniu r. do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta wpłynął wniosek R O eprezentowanej przez adwokata P S o ponowne rozpatrzenie sprawy.
- 10.7. W dniu: r., po rozpatrzeniu wniosku R O decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast utrzymano w mocy decyzję z dnia r.
- 10.8. W dniu r. adwokat P S , pełnomocnik R O złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W skargę, w której wniósł o uchylenie w/w decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W skardze pełnomocnik R O zarzucił naruszenie art. 156 k.p.a. poprzez wyjście poza zakres postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji, a także naruszenie art. 7, 77 i 107 § 3 k.p.a. poprzez nieprzeprowadzenie należytej analizy decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia r. i orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r.
- 10.9. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W wyrokiem z dnia r., sygn. akt oddalił skargę na decyzję Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia , wskazując, że zaskarżona decyzja pomimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu. Zdaniem Sądu organ centralny w uzasadnieniach swoich decyzji nie odniósł się w istocie do meritum sprawy, oceniał natomiast wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, co nie należało do zakresu postępowania prowadzonego przez ten organ. Jak dalej wyjaśnił, organ orzekający winien ustalić czy decyzje administracyjne dotknięte są wadą wskazaną w art. 156 § 1 k.p.a. poprzez ustalenie, czy nie naruszają one prawa materialnego tj. dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w W zakwestionował pogląd przyjęty przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, zgodnie z którym termin do zgłoszenia wniosku przez dotychczasowego właściciela gruntu określonego w art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy nie jest zachowany, gdy wniosek

dekretowy został złożony przed objęciem gruntu w posiadanie przez gminę. W tym zakresie Sąd powołał się na pogląd zawarty w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia r., (.....) wskazujący, że wniosek jest skuteczny także wówczas gdy został zgłoszony przed objęciem gruntu w posiadanie przez gminę. Zaznaczył kolejno, że jedyną przesłanką odmowy przyznania wnioskowego prawa mogła być niemożność pogodzenia korzystania z gruntu przez dawnych właścicieli z planem zabudowania, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w uzasadnieniu orzeczenia odmawiającego przyznania prawa własności czasowej. Tymczasem w uzasadnieniu orzeczenia z dnia r. stwierdzono jedynie, że nieruchomość przy ul. Czerskiej 3 jest pozostawiona bez opieki, czynności administratora wykonuje Komitet Blokowy, a stan taki jest szkodliwy dla gospodarki narodowej. Wynika z tego – zdaniem Sądu – że organ rozpoznający wniosek dawnych właścicieli w ogóle nie badał istnienia przesłanek wskazanych w art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, a tym samym wskazanej wyżej orzeczenie Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy i utrzymująca je w mocy decyzja Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia r. wydane zostały z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. W związku z powyższym Sąd uznał, iż obie decyzje wydane zostały z rażącym naruszeniem prawa co stanowi przesłankę stwierdzenia ich nieważności w myśl art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

11. Decyzja reprivatyzacyjna z dnia r.

- 11.1. Decyzją z dnia r. nr Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku z dnia r., orzekł:
- w pkt I ustanowić na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni ha, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr położonego przy ul. Czerskiej na rzecz R O w całości;
 - w pkt II ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w wysokości zł.
- 11.2. W uzasadnieniu decyzji zaznaczono, że: „do wniosku z dnia r. dołączony został odpis zaświadczenia Sądu Okręgowego w

W z dnia r. stwierdzającego, że tytuł własności nieruchomości hip. Nr uregulowany był na imię J i M małż. K, zaś wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. zamieszczonym w tytule wykonawczym Sądu Grodzkiego w W z dnia r. nieruchomość niniejsza została przesądzona na własność A J P natomiast wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. opatrzonym klauzulą wykonalności Sądu Okręgowego w W z dnia r. oraz tytułem wykonawczym z dnia r. – nieruchomość została przesądzona na rzecz P G”.

11.3. Decyzja została przesłana do P S, jako pełnomocnika R O

12. Stan faktyczny i prawny po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia

12.1. Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu r. w formie aktu notarialnego przed notariuszem M W, nr Repertorium A, pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa w imieniu i na rzecz którego działali K W R i M K D, a R M O, Przedstawiciele Miasta Stołecznego Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia r. nr oddali w użytkowanie wieczyste grunt oznaczony numerem ewidencyjnym o powierzchni ha, objętą obecnie księgą wieczystą nr (po odłączeniu uregulowana w księdze wieczystej nr), w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to znaczy do dnia r. z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, na rzecz R O (§ 8).

13. Sprzeciw prokuratura od decyzji reprivatyzacyjnej

13.1. W dniu r. Prokurator del. do Prokuratury R w W wniósł sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. (data wpływu do organu – r.), zaskarżając ostateczną decyzję Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia r. nr Zaskarżonej decyzji
zarzucono rażąco naruszenie prawa, tj. :

- art. 7 ust. 1 i 2 Dekretu poprzez uznanie, że R O następca prawny P O jest następcą właściciela nieruchomości warszawskiej położonej w Warszawie przy ul. Czerskiej 3 (dawny hip.) mimo, że treść księgi wieczystej założonej dla nieruchomości oznaczonej ww. nr hip w dziale drugi nie zawiera wpisu jawnego prawa własności na rzecz P O
- art. 7 ust. 2 Dekretu polegającym na przyjęciu, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania w sytuacji gdy następcy prawni właściciela (w sytuacji gdyby nawet uznać, że właścicielem był P O) w ogóle z gruntu nie korzystali w dacie wydania decyzji,
- art. 7, art. 77, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. poprzez uznanie, że kwestia prawa własności poprzednika prawnego wnioskodawcy jest wyjaśniona mimo, iż postępowanie dowodowe przeprowadzone przez organ administracji nie wykazało, że prawo własności nieruchomości przysługiwało P O oraz poprzez nie wskazanie w treści uzasadnienia zaskarżonej decyzji dlaczego odmówiono przymiotu strony następcom prawnym A J P

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, Prokurator del. do Prokuratury R w W wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji Prezydenta.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR VI R 27/19 dokumentów, tj. akt własnościowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy Czerskiej 3 (1 teczka); odpisu księgi hipotecznej nr wraz ze zbiorem dokumentów (2 pliki dokumentów); akt SKO w W o sygn. (..... teczka), uwierzytelnionej kserokopii dokumentacji dotyczącej nieruchomości przy ul. Czerskiej 3 przekazanej przez Biuro Organizacji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy pismem z dnia r. znak uwierzytelnionej kserokopii dokumentów przekazanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie w piśmie z dnia r. znak oraz odpisu zupełnego księgi wieczystej nr

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

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

- 1.1. W ocenie Komisji przy wydawaniu decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia r. nr doszło do rażącego naruszenie prawa poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby nieuprawnionej.
- 1.2. Zgodnie z treścią art. 28 k.p.a., stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. W decyzji należy wskazać stronę/strony postępowania, co oznacza w szczególności konieczność stwierdzenia, że rozstrzygnięcie zostało wydane w stosunku do oznaczonej strony. Stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nieposiadające osobowości prawnej (art. 29 k.p.a.).
- 1.3. Zgodnie natomiast z przepisem art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. (Dz.U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279, dalej: „Dekret”), własność i użytkowanie gruntów na obszarze m.st. Warszawy, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wnioski o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Prawodawca w przytoczonym przepisie wskazał komu przysługuje roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Artykuł 7 ust. 1 Dekretu wskazuje wyraźnie, że roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną przysługuje dotychczasowemu właścicielowi gruntu i prawnym następcom właściciela pod warunkiem, że byli w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące. Z powyższego wynika zatem, że brak statusu dotychczasowego właściciela przesądza o braku uprawnienia z art. 7 ust. 1 Dekretu. Dla

rozpoznawanej sprawy spostrzeżenie to ma istotne znaczenie. Nie ulega też wątpliwości, że „dotychczasowym właścicielem gruntu” jest ostatni właściciel gruntu warszawskiego przed przejściem własności na rzecz gminy m.st. Warszawy (potem Skarbu Państwa) w myśl przepisów Dekretu.

- 1.4. Stosownie do treści art. 7 ust. 2 Dekretu gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.
- 1.5. Również podkreślenia wymaga, że w dacie wejścia w życie Dekretu na terenie m.st. Warszawy obowiązywał Kodeks Napoleona oraz ustawa - Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 21 maja 1818 r. prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach (w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziemi Wschodnich z dnia 3 sierpnia 1919 r. - Dz. U. RP z 1928 r. Nr 53, poz. 510, dalej: „Prawo hipoteczne z 1818 r.”) w zakresie regulacji stosunków prawnorzeczowych. Dotychczasowy właściciel mógł udowodnić swe prawa, jako strona, w postępowaniu dekretowym przez złożenie stosownego dokumentu z księgi hipotecznej (świadczenia wystawionego przez Wydział Hipoteczny Sądu Okręgowego w Warszawie). Zasygnalizować w tym miejscu trzeba, że przed przejściem przedmiotowego gruntu na własność gminy m.st. Warszawy (potem Skarbu Państwa) na podstawie przepisów Dekretu doszło do jego dwukrotnego przysądzenia. Najpierw nieruchomości przysądzono od J i M małżonków K na rzecz P O₁ (data wydania wyroku sądu polubownego przysądzającego własność: r.), a następnie na rzecz A J P (data wydania wyroku sądu polubownego przysądzającego własność: r.). Warto od razu zaznaczyć, że w okresie II Wojny Światowej dokonywane były różne transakcje, mające na celu obejście przepisów okupacyjnych, zgodne jednak z przepisami prawa polskiego i będące koniecznością społeczną wobec niemożliwości zastosowania się, ze względu na zakazy okupacyjne, do wymogu formy notarialnej (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1949 r. sygn. akt Wa C 105/49). Do nabycia przez P O i A J P własności przedmiotowej nieruchomości doszło pod rządami Prawa hipotecznego z 1818 r., które zostało uchylone przez art. III życia dekretu z dnia 11 października 1945 roku – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo

o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm.), z dniem wejścia w życie prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych, to jest z dniem 1 stycznia 1947 r.

- 1.6. Z uwagi na powyższe, osobnego omówienia wymaga zagadnienie wpisu w dawnej księdze wieczystej. W tym celu należy pokrótce przytoczyć i omówić w niezbędnym zakresie przepisy regulujące funkcjonowanie ksiąg hipotecznych pod rządami Prawa hipotecznego z 1818 r. Kluczowe znaczenie należy przyznać w pierwszej kolejności art. 5 tej ustawy, który mówi: „prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości uzyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych”. Z przepisu tego wynika, że do zmian w prawach rzeczowych konieczny jest – oprócz ważnego tytułu – także wpis do księgi hipotecznej. Uzupełnieniem cytowanej regulacji jest treść art. 11 Prawa hipotecznego z 1818 r., który stwierdza: „wszelkie tytuły (art. 1, 2, 4.), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (jus reale), dopóki nie zostały wciągnięte są tylko prawami osobistymi (jus personale)”. Z prostego zestawienia obu przepisów wypływa wniosek, że prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości uzyskiwało się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych, a jeżeli to nie nastąpiło, to na podstawie art. 11 Prawa hipotecznego z 1818 r. nabyte prawo nie odnosi skutku rzeczowego, a jedynie skutek obligacyjny. Co istotne, ten kierunek rozumowania akceptowało również ówczesne piśmiennictwo i orzecznictwo, które zgodnie przyjmowało, że własność przechodzi na nabywcę dopiero skutkiem wciągnięcia tytułu do księgi wieczystej, do tego czasu nabywca ma tylko prawo osobiste (zob. W. Dutkiewicz, *Prawo Hipoteczne w Królestwie Polskim*, Księgarnia Wydawnictw Prawniczych, Warszawa 1936, str. 50-51) oraz orzecznictwo przywołane w opracowaniu L. Sumorok, *Przepisy hipoteczne obowiązujące na Ziemiach Wschodnich oraz ustawy, rozporządzenia i okólniki najściślej związane z hipoteką*, 1937 r., Tow.Wyd. "Pogoń", Wilno, str. 8). W orzecznictwie Sądu Najwyższego okresu międzywojennego na tle art. 11 przyjmowano, że tytuł nabycia przed wciągnięciem do ksiąg hipotecznych nie daje podstawy do skargi windykacyjnej przeciwko osobie trzeciej, która, polegając na wykazie hipotecznym, w dobrej wierze nabyła prawa rzeczowe. Brak wpisu prawa własności do księgi więc nie może stanowić przeszkody do rozporządzenia prawem własności nieruchomości (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z 19 października 1922 r., OSP, nr II, poz. 252 oraz z 1 lutego 1923 r., OSP, nr III, poz. 261). Na marginesie warto nadmienić, że takie rozwiązanie mogło stanowić zachętę do nieuczciwego sprzedawania kilkakrotnie tej samej nieruchomości, bo księgi nie odzwierciedlały stanu faktycznego. W takiej sytuacji pokrzywdzonym pozostawały roszczenia o charakterze osobistym,

niezależne od odpowiedzialności karnej. Własność dóbr nieruchomości przenosi się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych, a tym sposobem dopóki wciągnięcie nie nastąpi, pomimo że zawarty został kontrakt kupna i sprzedaży, za właściciela uważany jest sprzedawca w wykazie hipotecznym stojący (zob. W. Dutkiewicz, Prawo Hipoteczne w Królestwie Polskim, Księgarnia Wydawnictw Prawniczych, Warszawa 1936, str. 50-51). Zdaniem Komisji tak postawioną tezę wzmacnia również brzmienie art. 36 Prawa hipotecznego z 1818 r., który stwierdza: „jeżeli ich tytuł pochodzi wspólnie od właściciela do ksiąg hipotecznych wpisanego i uznanego, pierwszeństwo służy nabywcy którego tytuł pierwý wciągnięty został do ksiąg hipotecznych. Gdyby zaś żadnego nabywcy tytuł ieszcze wciągnięty nie został, tytuł pod wcześniejszą datą będzie miał pierwszeństwo”. Przytoczony przepis rozstrzyga komu przysługuje własność nieruchomości w przypadku, gdy właściciel dokonał ponownego zbycia tej samej nieruchomości. Prawo hipoteczne z 1818 r. w omawianym artykule statuuje zasadę, wedle której własność nieruchomości przysługuje temu nabywcy, który przepisze tytuł własności. Niewątpliwie u podstaw przedmiotowego uregulowania leży rzymska zasada *prior tempore potior iure*, która oznacza pierwszy w czasie, lepszy w prawie. W tym miejscu warto też wskazać powoływany we wcześniejszej literaturze prawniczej przykład, który W. Dutkiewicz opisuje w swoim opracowaniu w następujący sposób: „jeżeli sprzedawca tę samą nieruchomość zbył później, i późniejszy nabywca przepisze tytuł własności, wcześniejszy jej nie otrzyma, bo ją artykuł 36 przyznaje temu, który dopełnił czynu zewnętrznego, własność przenoszącego. Ów pierwszy własności nigdy nie nabył, miał tylko tytuł do nabycia (...) „ (zob. W. Dutkiewicz, Prawo Hipoteczne w Królestwie Polskim, Księgarnia Wydawnictw Prawniczych, Warszawa 1936, str. 50-51). Przykład ten, w ocenie Komisji wzmacnia tezę, że do przeniesienia własności nie było wystarczające samo wydanie, do przeniesienia własności potrzebne było przepisanie tytułu nabycia. Podsumowując dotychczas zaprezentowane rozważania stwierdzić należy, że łączna wykładnia przywołanych regulacji wskazuje jednoznacznie, że wpis w księdze wieczystej pod rządami Prawa hipotecznego z 1818 r. miał znaczenie konstytutywne (prawotwórcze), gdyż on dopiero ostatecznie przenosi własność. Innymi słowy, nie można było stać się właścicielem bez przepisania tytułu do wykazu hipotecznego.

- 1.7. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, zważyć należy, iż w niniejszej sprawie Komisja ustaliła, że wniosek o przyznanie czasowego prawa własności gruntu położonego w Warszawie przy ul. Czerskiej Nr 3, Nr hip. złożył

P O , reprezentowany przez pełnomocnika adw. E C . Załączone do wniosku zaświadczenie Sądu Okręgowego, w W , nr z dnia r. miałyby potwierdzić tytuł własności wnioskodawcy do przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Komisji, organ błędnie ocenił dołączony do wniosku dokument i w sposób nieuprawniony przyjął, że dotychczasowym właścicielem przedmiotowej nieruchomości warszawskiej, a co tym idzie podmiotem uprawnionym w świetle z art. 7 ust. 1 Dekretu jest P O . Zdaniem Komisji, już choćby pobieżna lektura tego dokumentu nie dostarcza dostatecznych argumentów, które mogłyby uznać P O za dotychczasowego właściciela nieruchomości warszawskiej. Początkowy passus tego dokumentu brzmi bowiem: „Dział II Wymienie właściciela i ustalenie własności A J P .”, po nim zawarto stwierdzenie: „tytuł własności nieruchomości uregulowany był na imię J i M małżonków K , w różnych częściach, a ponieważ na wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. zamieszczonym w tytule wykonawczym Sądu Grodzkiego w W z dnia r. Nr niniejsza nieruchomość została przysądzona na własność A J P i przeto tytuł własności uregulowano jak wyżej. Zapisano na wniosek nr z dnia r. zatwierdzony orzeczeniem z dnia .” Przytoczona wyżej treść – w ocenie Komisji – wyklucza, aby tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany był na rzecz P O . Wspomnieć należy, że w wymienionym dokumencie zawarto sformułowanie: „zastrzeżenie na wpis z treści wniosku nr . P O posiada nieruchomość niniejszą prawem własności jako przysądzoną mu w szacunku zł wyrokiem Sądu Polubownego z dnia r. opatrzonego klauzulą wykonalności Sądu Okręgowego w W z dnia roku. Nr . Wniesiono na mocy tytułu wykonawczego tegoż Sądu z dnia roku oraz wniosku z dnia roku za Nr. tej księgi”.

- 1.8. W obliczu treści przedmiotowego zaświadczenia i poczynionych przez jego przyzmat ustaleń przez Prezydenta m. st. Warszawy, Komisja przeprowadziła postępowanie dowodowe w kierunku ustalenia, czy P O był dawnym właścicielem niniejszej nieruchomości. I tak w oparciu o dokumenty księgi hipotecznej nr oraz załączonego do niej zbioru dokumentów Komisja ustaliła, że ostatnim przeddekretowanym właścicielem był A J P . Za takim stanowiskiem przemawia fakt, że w łamie „wymienienie właściciela” działu II wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej oznaczonej numerem hipotecznym przed

przepisaniem własności na rzecz Skarbu Państwa był wpisany A J P .
Nadto trzeba dodać, że wpis własności na rzecz A J P dokonany został
na jego wniosek z dnia r., któremu nadano numer porządkowy . Do
wniosku tego powołano – jako dokument będący podstawą wpisu – wyrok Sądu
Polubownego z dnia r. zamieszczony w tytule wykonawczym Sądu
Grodzkiego w W z dnia r. Nr . Wniosek ten
zatwierdzony został orzeczeniem z dnia r. Wyrok Sądu Polubownego –
znajdujący się w zbiorze dokumentów – potwierdza następstwo prawne A J
P po wpisanych w księdze hipotecznej uprzednio jako właściciele J i
M małżonkach K . Jednocześnie analiza zapisów hipotecznych
wskazuje, że w chwili złożenia wniosku przez nabywcę A J P , zbywcy
tj. J i M małżonkowie K figurowali w dziale II wykazu hipotecznego
jako właściciele. Następnie na podstawie wniosku z dnia r. oraz
orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r. znak
w miejsce A J P wpisano w dniu r. Skarb
Państwa. Dodania jeszcze wymaga, że w dziale II wykazu hipotecznego w łamie
„Zastrzeżenia” widnieje zastrzeżenie z wniosku nr z dnia r. – złożonego
przez P O , a więc niemal rok po wniosku A J P . Do
tegoż wniosku został powołany wyrok Sądu Polubownego z dnia r.
opatrzonej klauzulą wykonalności Sądu Grodzkiego w W z
dnia r. N oraz tytułem wykonawczym tegoż sądu z dnia
lutego r., na mocy którego to wyroku niniejsza nieruchomość stanowiąca własność
J i M małżonków K przysądzona została na rzecz P O .
W tym kontekście nie uszło uwadze Komisji, że w księdze hipotecznej na
stronach 66-67 znajduje się projekt postanowienia Sądu Grodzkiego w W
z r. w przedmiocie oddalenia wniosku
z dnia r. W jego uzasadnieniu zapisano, że „nieruchomość ta przysądzona
została od J i M małżonków K na własność P O .
W chwili zeznawania wniosku J i M małżonkowie K nie figurowali
w wykazie hipotecznym ani czystym wpisem ani też przez zastrzeżenie, przez to na
podstawie art. 20 prawa hipotecznego z 1818 roku i art. XXX przepisów
wprowadzających prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 32), Sąd orzekł jak
w sentencji. Zastrzeżenie w dziale II wykazu hipotecznego z wniosku nr tej księgi

ulega skreśleniu z wykazu po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia”. Powyższe orzeczenie nie zostało podpisane.

- 1.9. Jak wynika z poczynionych dotąd uwag, wnioskodawca P. O. nigdy nie figurował jako właściciel w wykazie hipotecznym ani czystym wpisem (definitywny, dokonany na podstawie decyzji zwierzchności hipotecznej, stosownie do projektowanej przez notariusza lub pisarza hipotecznego treści) ani też „przez zastrzeżenie” (brak decyzji zarządzającej wpis ze względu na braki, które wymagały usunięcia, w takich wypadkach decyzja ostateczna była zawieszona do czasu usunięcia przeszkody). Patrząc z kolei przez pryzmat konstytutywnego charakteru wpisu, brak ujawnienia tytułu do nieruchomości w księdze hipotecznej w ocenie Komisji jest równoznaczny z dowodem na brak takiego tytułu prawnego. Nadto, mając na uwadze bezwzględnie obowiązującą normę prawną wymagającą dla skuteczności rozporządzenia własnością nieruchomości ujawnienia zbywcy w księdze nie można uznać P. O. za dawnego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Należy wyraźnie zastrzec, że w chwili złożenia wniosku przez P. O., w dziale II jako właściciel figurował już A. J. P. – wpisany w miejsce J. i M. małżonków K. Tymczasem załączony do wniosku przez P. O. dokument będący podstawą wpisu, stwierdza nabycie przedmiotowej nieruchomości od J. i M. małżonków K., którzy wcześniej zostali już wykreśleni z wykazu hipotecznego. Jak z tego więc wynika, w chwili złożenia wniosku P. O. nie wykazał następstwa prawnego po ujawnionym w księdze wieczystej A. J. P. W konsekwencji nie udokumentowano nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego po osobie wpisanej w księdze wieczystej jako właściciel. Oceny tej w żadnej mierze nie zmienia nawet okoliczność, że tytuł nabycia P. O. powstał przed powstaniem tytułu nabycia A. J. P., z przyczyn, o których była już mowa wyżej. Odnośnie samego zastrzeżenia z wniosku nr z dnia r. złożonego przez P. O. warto zwrócić uwagę, że ówczesnie pełniło ono funkcję dzisiejszej wzmianki o wniosku o wpis do księgi wieczystej, co oznacza, że miało znaczenie jedynie w zakresie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jednocześnie oczywistym jest – co wymaga z całą mocą podkreślenia – że zamieszczenie takiego zastrzeżenia o wniosku w dziale II wykazu hipotecznego nie rodziło skutku prawnorzeczowego – w rozpoznawanej sprawie przeniesienia własności na rzecz P. O. Za oczywiście błędne należy uznać utożsamianie zastrzeżenia o wniosku do wykazu hipotecznego z jawnym wpisem do wykazu hipotecznego. Tej ostatniej

dystynkcji zdaje się nie dostrzegać organ rozpoznający wniosek dekretowy. Odnotować przy tym należy, iż treść załączonego do wniosku zaświadczenia hipotecznego odzwierciedla wiernie treść wpisów w dziale II wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej nr .

- 1.10. W świetle wskazanych wyżej okoliczności uznanie P O za dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Czerskiej 3 należało ocenić za niezajdujące żadnych podstaw. W tym miejscu trzeba ponownie podkreślić, że do wpisu do księgi wieczystej prawa własności na rzecz P O nigdy nie doszło. Jak już wcześniej była o tym mowa, za właściciela nieruchomości w świetle Prawa hipotecznego z 1818 r. nie można uznać osoby, której tytuł nabycia nie został wpisany („wciągnięty”) do wykazu hipotecznego. Niezależnie od tego, choć już tylko na marginesie, zauważyć wypada, że w orzeczeniu administracyjnym z dnia r. znak . Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie, jako stronę postępowania wymieniono obok wnioskodawcy P O także A J P . Z tego względu można przypuszczać, że w momencie wydawania decyzji organ uważał A J P za właściciela. Prezydent rozpoznając wniosek na nowo bezkrytycznie przyjął, iż przeddekretowym właścicielem jest P O , niejako zrównując zastrzeżenie z wniosku nr (stanowiącym odrębną instytucję aniżeli wpis „przez zastrzeżenie”) z wpisem własności na rzecz P O w wykazie hipotecznym, co jednak w okolicznościach sprawy nie znajduje żadnego usprawiedliwienia. Godzi się w tym miejscu dostrzec, że pismem z dnia r. (znak pisma:) organ zwrócił się do Sądu Rejonowego dla W -M w W o pełny wypis z czterech działów księgi hipotecznej Nr . W odpowiedzi organ otrzymał zaświadczenie tegoż Sądu datowane na dzień r. (L.dz.), w którym wprost wskazano, że poprzednim właścicielem był A J P – przed wpisaniem Skarbu Państwa jako właściciela na podstawie orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r. nr . Dodatkowo zamieszczono informację o zastrzeżeniu z wniosku nr z dnia r. złożonym przez P O . Następnie przytoczono treść niepodpisanego postanowienia Sądu Grodzkiego w W. z r. w przedmiocie oddalenia w/w wniosku. W konsekwencji, uznać należy, że P O składając w dniu r. w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wniosek dekretowy nie spełniał dekretowej definicji

„dotychczasowego właściciela gruntu”, z uwagi na fakt, iż prawo własności w chwili złożenia wniosku przysługiwało innej osobie. Ostatnim przeddekretowym właścicielem przedmiotowego gruntu był J A P, który w momencie wejścia w życie Dekretu był podmiotem legitymowanym do złożenia wniosku dekretowego. W tym kontekście na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, że w aktach sprawy brak jest dowodu potwierdzającego złożenie wniosku dekretowego przez J A P.

- 1.11. Rozpoznanie merytoryczne wniosku złożonego przez P O w dniu r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy i skierowanie decyzji do osoby będącej jego następcą prawnym, doprowadziło do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby, której prawo to nigdy nie powinno zostać przyznane (zob. Janowicz, Komentarz, 1999, s. 384).

1. Kwalifikacja wady w postaci ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz osoby nieuprawnionej jako rażące naruszenie prawa

- 1.1. W dalszej kolejności rozważenia wymaga, czy ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz R O stanowi przesłankę stwierdzenia jej nieważności w świetle art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. czy punktu 4 tego przepisu. Zgodnie z pierwszym, z wyżej wymienionych przepisów, organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, natomiast drugi przepis stanowi, że organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która została skierowana do osoby nie będącej stroną w sprawie.
- 1.2. Orzecznictwo sądowe i doktryna akcentuje, że należy odróżnić sytuacje, w których błąd w odniesieniu do strony stanowi przyczynę nieważności z art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a., od sytuacji, w których błąd taki stanowi rażące naruszenie prawa (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.) (zob. M. Jaśkowska [w:] A. Wróbel, M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, System Informacji Prawnej LEX, 2019 r.; K. Glibowski [w:] R. Hauser (red.), M. Wierzbowski, Kodeks Postępowania Administracyjnego. Komentarz, wydanie 6, 2020 r.; a także wyrok WSA w Warszawie z 16.07.2008 r. I SA/Wa 359/08, LEX nr 566650 oraz wyrok WSA w Poznaniu z 12.06.2019 r., II SA/Po 175/19, LEX nr 2705811). Wyjaśnić trzeba, że pierwsza z wad następuje wówczas, gdy decyzję skierowano do osoby niebędącej stroną w sprawie, w sytuacji gdy wobec danej osoby można było wydać tego typu decyzję bądź wcześniej (były użytkownik, były właściciel bądź organ), mylnie ustalono stosunki między

podmiotami pewnych czynności (np. pełnomocnictwo czy przypadek użytkownika niebędącego zarządcą ani inwestorem) (zob. wyrok WSA w Warszawie z 16.07.2008 r., I SA/Wa 359/08, LEX nr 566650 podobnie K. Glibowski [w:] *Komentarz*, 2015, s. 803). Warto również zwrócić uwagę na wyrok WSA w Warszawie z 29 maja 2018 r., VII SA/Wa 538/18, LEX nr 2499996, zgodnie z którym przyczyna ta dotyczy także podmiotu w stosunku do którego wprawdzie można było wydać decyzję wcześniej - w dacie wniesienia wniosku dany podmiot mógł być adresatem decyzji, ale na skutek zmian jakie zaszły w toku postępowania na datę wydania decyzji, decyzję tę należało skierować do innego podmiotu. Zatem z powyższego wynika, że z zaistnieniem tego typu przesłanki możemy mieć do czynienia także wówczas, gdy w toku postępowania administracyjnego dojdzie do zmiany właściciela danej nieruchomości czy do przeniesienia prawa własności użytkownika wieczystego (por. wyrok NSA z 13.12.2012 r., II OSK 1427/11, LEX nr 1367262). Zaistnienie tej przesłanki może więc być konsekwencją nieuwzględnienia skutków następstwa materialnoprawnego, nieodróżniania pełnomocników i przedstawicieli od stron postępowania itp. (por. wyrok NSA z 18.06.2019 r., I OSK 2215/17, LEX nr 2699631). Przede wszystkim zaś, jak wskazuje wyrok Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie z 17 grudnia 1998 r., IV SA 2272/97, LEX nr 45697, art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. przewiduje taką sytuację, że osoba, do której została skierowana decyzja, istnieje, tzn. osoba fizyczna żyje, a inny podmiot faktycznie i prawnie istnieje, jednakże nie może wykazać się przymiotem strony w rozumieniu art. 28 k.p.a. Natomiast druga z wad zachodzi wtedy, gdy nie mogło być wątpliwości, że dana osoba nie może być podmiotem danych praw i obowiązków z uwagi na brak spełnienia materialnych przesłanek wynikających z ustawy (zob. M. Jaśkowska [w:] A. Wróbel, M. Jaśkowska, *Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, System Informacji Prawnej LEX*, 2019 r.; K. Glibowski [w:] R. Hauser (red.), M. Wierzbowski, *Kodeks Postępowania Administracyjnego. Komentarz*, wydanie 6, 2020 r.).

- 1.3. W ocenie Komisji w warunkach sprawy organ wydał decyzję z naruszeniem art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. W świetle materiału dowodowego znajdującego się w aktach miejskich, w szczególności świadectwa hipotecznego, nie może być wątpliwości, iż następcom prawnym P C nie przysługiwało prawo do ustanowienia użytkownika wieczystego na ich rzecz, albowiem wnioskodawca dekretowy nie legitymował się nigdy statusem właściciela nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Czerskiej 3. Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło, że prawo własności w chwili złożenia wniosku przysługiwało innej osobie – A i J P . Tym samym

P O nie spełniał dekretowej definicji „dotychczasowego właściciela gruntu”, a co za tym idzie nie mógł być on podmiotem praw, o których mowa art. 7 ust. 1 Dekretu. Jeszcze raz należy uwypuklić, że w ocenie Komisji, zebrany materiał jest jednoznaczny w kwestii braku tytułu prawnego po stronie poprzednika prawnego R O – P O . Brak ujawnienia jego tytułu do nieruchomości w księdze hipotecznej jest równoznaczny z dowodem na brak takiego tytułu prawnego.

- 1.4. W tej sytuacji prowadzenie przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy postępowania dekretowego z udziałem następczyni prawnej P O , a następnie skierowanie do niej decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 Dekretu wyczerpuje, w ocenie Komisji przesłankę nieważności decyzji określoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

2. Brak nieodwracalnych skutków prawnych

- 2.1. Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić.
- 2.2. W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia z dnia r. nr nie wywołała nieodwracalne skutki prawne. Zgodnie z ww. przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624, dalej: „u.g.n.”).
- 2.3. 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.

- 2.4. Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (zob. 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 (zob. 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).
- 2.5. W ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie nie zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. albowiem Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu nadal przysługuje R O beneficjentowi decyzji reprywatyzacyjnej.

3. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy

- 3.1. Komisja stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr w całości.
- 3.2. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy wydając w dniu r. nr ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego na rzecz R O rażąco naruszył prawo, gdyż wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony przez osobę niespełniającą przesłanek z art. 7 ust. 1 Dekretu. W realiach niniejszej sprawy nie mogło być bowiem wątpliwości, że P O nie miał przymiotu dotychczasowego właściciela.
- 3.3. Rozstrzygnięcie zapadło na podstawie przepisu art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zgodnie z którego treścią 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 k.p.a. lub w przepisach szczególnych.

- 3.4. Przepis ten należy wyklądać łącznie z przepisem 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. Z kolei przepis art. 156 § 2 k.p.a. stanowi, że nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7 (w sprawie zastosowanie ma pkt 2), jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także, gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

4. Strony postępowania rozpoznawczego

- 4.1. Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, 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).
- 4.2. W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawno rzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczysti 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).
- 4.3. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. R O , obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawę reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; Prokuratura Prokuratury R w W .

4.4. Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy.

5. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w punkcie 1. sentencji decyzji orzeczono o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr w całości.


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 [j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 1302 ze zm. dalej p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, ze zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z 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.

Decyzję otrzymują:

1. Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy;
adres: Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa.
2. Prokurator Prokuratury R w W ;
adres: ul. ...
3. R O i – reprezentowana przez adwokata P S prowadzącego kancelarię adwokacką w formie spółki cywilnej „S - ...” w W ;
adres: ul. ...

