



Warszawa 22 czerwca 2021 r.

Sygn. akt KR III R 29/19

DECYZJA nr KR III R 29b/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 czerwca 2021 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted] zmieniającej decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia

2006 r. nr [redacted], dotyczącą nieruchomości położonej w Warszawie przy ul.

Dąbrowskiego 8 (ozn. hip. [redacted]; dawn. Szustra 8) stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z

obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi

księgę wieczystą nr [redacted]

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, A [redacted] S [redacted], P [redacted] S [redacted],

P [redacted] B [redacted], A [redacted] I [redacted], K [redacted] W [redacted] -I [redacted], S [redacted]

U [redacted], D [redacted] U [redacted], A [redacted] G [redacted] -K [redacted], M [redacted] S [redacted], H [redacted]

T [redacted], A [redacted] T [redacted], I [redacted] P [redacted], J [redacted] P [redacted], R [redacted] J [redacted], E [redacted]

B [redacted] -R [redacted], K [redacted] G [redacted], P [redacted] S [redacted], M [redacted] P [redacted] -P [redacted],

E [redacted] K [redacted], M [redacted] K [redacted],

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2021 r. poz. 795, dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 155 i art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm., dalej: „k.p.a.”) w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

**stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr
z naruszeniem prawa.**

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 (ozn. hip. [redacted]; dawn. Szustra 8) stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted].

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 oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

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 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 (ozn. hip. [redacted]; dawniej Szustra 8), stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr [redacted].

Zawiadomieniem z dnia 16 kwietnia 2019 poinformowano strony o wszczęciu w dniu 16 kwietnia 2019 r. postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie.

Wyżej wymienione postanowienia oraz zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 kwietnia 2019 r.

Wnioskiem z dnia 31 maja 2019 r., w trybie art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z wnioskiem o zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko A [redacted] R [redacted], zajmującej lokal nr [redacted] w budynku przy ul. Dąbrowskiego 8 lub wstrzymanie czynności organu egzekucyjnego w tym postępowaniu.

Zawiadomieniem z dnia 19 czerwca 2019 r., poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [redacted] oraz o możliwości wypowiedzenia się stronom postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 21 czerwca 2019 r.

Zawiadomieniami z dnia 23 lipca 2019 r., 28 sierpnia 2019 r., 4 października 2019 r., 3 grudnia 2019 r. oraz 23 stycznia 2020 r. poinformowano o wyznaczeniu nowych terminów rozpatrzenia sprawy ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Kolejne terminy rozpatrzenia sprawy wyznaczono – odpowiednio – do dnia 31 sierpnia 2019 r., 30 września 2019 r., 29 listopada 2019 r., 29 stycznia 2020 r. oraz 27 marca 2020 r., Zawiadomienia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniach 23 lipca 2019 r., 28 sierpnia 2019 r., 4 października 2019 r., 3 grudnia 2019 r. oraz 28 stycznia 2020 r.

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2020 r., na podstawie art. 24a ust. 4 w zw. z art. 23 ust. 1 *a contrario* oraz w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, stwierdziła brak podstaw do uchylenia zabezpieczenia orzeczonego postanowieniem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z dnia 9 lipca 2018 r., sygn. akt KR VII KW 232/18 w postaci wpisu ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 8 stanowiącej lokal mieszkalny nr [redacted], dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted].

Zawiadomieniem z dnia 10 lutego 2020 r., poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19

w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [redacted] oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 14 lutego 2020 r.

Zawiadomieniami z dnia 31 marca 2020 r., 18 maja 2020 r., 29 lipca 2020 r., 28 września 2020 r. oraz 30 listopada 2020 r. poinformowano o wyznaczeniu nowych terminów rozpatrzenia sprawy ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Kolejne terminy rozpatrzenia sprawy wyznaczono – odpowiednio – do dnia 31 maja 2020 r., 31 lipca 2020 r., 30 września 2020 r., 30 listopada 2020 r. oraz 30 stycznia 2021 r., Zawiadomienia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniach 31 marca 2020 r., 21 maja 2020 r., 30 lipca 2020 r., 29 września 2020 r. oraz 30 listopada 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 stycznia 2021 r., poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [redacted] oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 stycznia 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2021 r. ponownie poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [redacted] oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 kwietnia 2021 r.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r.

Decyzją z dnia nr _____ r. z dnia 24 kwietnia 2006 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy:

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr _____ w obrębie _____ uregulowanego w księdze wieczystej Nr _____, położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 na rzecz J. _____ M. _____ K. _____ w 0,0980 częściach, P. _____ M. _____ S. _____ w 0,0980 częściach, A. _____ T. _____ B. _____ 0,0490 częściach, P. _____ M. _____ B. _____ w 0,0490 częściach, J. _____ S. _____ w 0,0490 częściach, A. _____ S. _____ w 0,0490 częściach;
2. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu w wysokości netto 543,96 zł (słownie złotych: pięćset czterdzieści trzy złote 96/100) - stanowiący 0,3% wartości gruntu - płatny na konto Urzędu m.st. Warszawy Dzielnica Mokotów z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Dodatkowo wskazał, że czynszu nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego;
3. odmówił J. _____ M. _____ K. _____, P. _____ M. _____ S. _____ A. _____ T. _____ B. _____, P. _____ M. _____ B. _____, J. _____ S. _____ oraz A. _____ S. _____ ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4170 części gruntu o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr _____ w obrębie _____ położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr _____, _____ i _____ w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości oraz do gruntu o pow. 395 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr _____ w obrębie _____, który stanowi teren wewnątrz osiedlowy przeznaczony pod ciągi piesze i dojazdowe do budynków.

2. Zmiana decyzji na podstawie art. 155 k.p.a.

Wnioskiem z dnia 14 marca 2008 r. (26 marca 2008 r. data prezentaty Urzędu m. st. Warszawy) złożonym przez J. K., P. B., A. B. reprezentowanego przez swojego syna P. B., P. S. reprezentowanego przez radcę prawnego A. S., A. S. reprezentowaną przez adwokata R. N., wystąpiono o:

1) zmianę pkt I i II decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr z dnia 24 kwietnia 2006 r. z uwagi na zgon J. S. w dniu 10 grudnia 2005 r. i wstąpienie w jej prawa spadkobierczyni A. S. (pkt I),

2) zmianę uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy Nr XX/325/2003 z dnia 13 listopada 2003 r. (pkt II) oraz skorygowanie błędu dotyczącego powierzchni nieruchomości z 231 m² na 237 m².

Decyzją z dnia 27 czerwca 2008 r. nr , Prezydent m. st. Warszawy, na podstawie art. 155 i 104 k.p.a., uwzględnił w całości żądanie stron i zmienił pkt I i II decyzji z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr nadając im brzmienie: ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu uregulowanego w KW Nr położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 na rzecz J. M. K. w 0,0980 części, P. M. S. w 0,0980 części, A. T. B. w 0,0490 części, P. M. B. w 0,0490 części, A. S. w 0,0980 części; ustalić „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu opisanego w pkt I decyzji o pow. 231 m² w wysokości netto 90,55 zł płatny na konto Urzędu m. st. Warszawy Dzielnica Mokotów z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynnemu nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego”. Prezydent m. st. Warszawy uchylił pkt 4 decyzji nr z dnia 24 kwietnia 2006 r. oraz stwierdził, że pozostałe postanowienia ostatecznej decyzji nr z dnia 24 kwietnia 2006 roku pozostały bez zmian.

3. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste

Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu 21 kwietnia 2010 r. Rep. A w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym P Z, zastępcą J L notariusz w Warszawie, pomiędzy G C J -F oraz K J D działającymi w imieniu i na rzecz miasta Stołecznego Warszawy, a P M S, J M K, P M B – działającym w imieniu własnym i na rzecz swojego ojca A T B, R N, działającym w imieniu i na rzecz A K S, w wykonaniu postanowień decyzji numer oraz decyzji numer oddano nieruchomości objętą księgą wieczystą numer – w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat tj. do dnia 21 kwietnia 2109 roku z przeznaczeniem pod zabudowę zgodną z planem zagospodarowania przestrzennego na rzecz:

- J M K w udziale w wysokości 980/10000 części,
- P M S w udziale w wysokości 980/10000 części,
- A T B w udziale w wysokości 490/10000 części,
- P M B w udziale w wysokości 490/10000 części
- A S w udziale w wysokości 980/10000 części.

4. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu prawami do nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr w dniu 20 czerwca 2011 r. przed asesorem notarialnym J L, zastępcą A B notariusza w Warszawie, P S, J K P B w imieniu własnym oraz w imieniu A B i R N w imieniu A S, należące do nich i ich mocodawców udziały w lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie, tj. cały ten lokal, wraz z udziałem wynoszącym 889/10000 części w nieruchomości wspólnej sprzedali za łączną cenę 585.000 zł P S.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie przysądził na rzecz K G:

- 1) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomości lokalu niemieszkalnym nr położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla

- Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted],
wraz z udziałem wynoszącym 258/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi
prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie
do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r.,
za cenę nabycia w kwocie 3.000 zł,
- 2) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr
położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla
Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted],
wraz z udziałem wynoszącym 279/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi
prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie
do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r.,
za cenę nabycia w kwocie 3.226,66 zł,
- 3) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr
położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla
Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted],
wraz z udziałem wynoszącym 246/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi
prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie
do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r.,
za cenę nabycia w kwocie 9.866,66 zł,
- 4) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr
położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla
Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted],
wraz z udziałem wynoszącym 888/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi
prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie
do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r.,
za cenę nabycia w kwocie 37.400 zł,
- 5) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr
położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla
Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted],
wraz z udziałem wynoszącym 250/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi
prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie
do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r.,
za cenę nabycia w kwocie 10.733,34 zł.

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie [redacted], Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie przysądził na rzecz K [redacted] G udział wynoszący 1/8 w stanowiących odrębną własność lokalach nr [redacted] i [redacted].

Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie przysądził prawo własności udziału w wysokości 1/8 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr [redacted], położony w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni 76,97 m² wraz z udziałem w wysokości 1110/10000 części w budynku i urządzeniu, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] na rzecz K [redacted] A [redacted] G z tytułu zaoferowania w toku licytacji w dniu 5 lipca 2016 r. najwyższej ceny w kwocie 53.437,50 zł, która została zapłacona w całości gotówką.

Umowami sprzedaży, zawartymi w formie aktu notarialnego przed E [redacted] K [redacted] notariuszem w Warszawie w dniu 29 listopada 2016 r.:

Rep. A [redacted], Rep. A [redacted], Rep. A [redacted] i Rep. A [redacted], odpowiednio:

1. Stanisław M [redacted] K [redacted], działający w imieniu swojej żony J [redacted] M [redacted] K [redacted] sprzedał na rzecz K [redacted] A [redacted] G udział wynoszący 1/4 w stanowiących odrębną własność lokalu nr [redacted] i [redacted];
2. K [redacted] B [redacted] i, działający w imieniu A [redacted] K [redacted] S [redacted] sprzedał na rzecz K [redacted] A [redacted] G udział wynoszący 1/4 w stanowiących odrębną własność lokalu nr [redacted] i [redacted];
3. P [redacted] M [redacted] S [redacted] sprzedał na rzecz K [redacted] A [redacted] G udział wynoszący 1/4 w stanowiących odrębną własność lokalu nr [redacted] i [redacted];
4. P [redacted] M [redacted] B [redacted], działający w imieniu A [redacted] T [redacted] B [redacted] sprzedał na rzecz K [redacted] A [redacted] G udział wynoszący 1/4 w stanowiących odrębną własność lokalu nr [redacted] i [redacted];

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr [redacted] w dniu 5 października 2017 r. przed M [redacted] K [redacted], notariuszem w Warszawie, K [redacted] G [redacted] sprzedała M [redacted] P [redacted]-F [redacted] cały stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr [redacted], usytuowany w budynku położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 objęty księgą wieczystą nr [redacted] wraz z prawami związanymi z jego własnością za cenę w kwocie 580.000,00 zł.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr [redacted] zawartej w dniu 14 marca 2018 r. przed E [redacted] K [redacted], notariuszem

w Warszawie, K G sprzedała E i Mi małżonkom K nieruchomości położoną w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 stanowiącą lokal niemieszkalny nr objęty księgą wieczystą Nr za cenę w kwocie 45.000 zł oraz nieruchomość stanowiącą lokal niemieszkalny nr , objęty księgą wieczystą Nr za cenę w kwocie 45.000 zł. Z własnością lokalu niemieszkalnego nr związany jest udział wynoszący 279/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księga wieczysta Kw Nr . Z własnością lokalu niemieszkalnego nr związany jest udział wynoszący 258/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księga wieczysta Kw Nr

5. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 materiałów, tj. akt postępowań dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 8 zakończonych decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr oraz decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr

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

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Przedmiot postępowania rozpoznawczego

1.1. Przedmiotem rozpatrzenia przez Komisję jest decyzja wydana przez organ administracji publicznej w trybie art. 155 k.p.a. Zgodnie z tym przepisem decyzja ostateczna, na mocy której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie

sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. Jak zauważa się w orzecznictwie, postępowanie prowadzone na podstawie art. 154 i 155 k.p.a. jest postępowaniem nadzwyczajnym, którego przedmiotem – w przeciwieństwie do postępowania głównego (rozpoznawczego) – nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, lecz przeprowadzenie weryfikacji wydanej już decyzji ostatecznej z jednego tylko punktu widzenia, a mianowicie, czy za zmianą (uchyleniem) przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony (wyrok NSA z 13 sierpnia 1997 r., III SA 854/96, Legalis).

1.2. Z kolei zgodnie z art. 2 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć decyzję właściwego organu w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo w przedmiocie odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Ustawodawca przyjął zatem szerokie rozumienie decyzji reprivatyzacyjnej. Nie jest to tylko decyzja wydana w trybie art. 7 ust. 1 dekretu, ale także inne akty administracyjne, których skutkiem (pośrednim lub bezpośrednim) jest „przysporzenie” w postaci ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted] zmienił decyzję własną z 24 kwietnia 2006 r. w ten sposób, że ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] uregulowanego w Kw Nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 na rzecz J. [redacted] M. [redacted] K. [redacted] w 0,0980 części, P. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] w 0,0980 części, A. [redacted] T. [redacted] B. [redacted] w 0,0490 części, P. [redacted] M. [redacted] B. [redacted] 0,0490 części, A. [redacted] S. [redacted] w 0,0980 części.

Modyfikacja decyzji z 27 czerwca 2008 r. polegała na pominięciu J. [redacted] S. [redacted], zmarłej w dniu 10 grudnia 2005 r. i wpisaniu w jej miejsce córki A. [redacted] S. [redacted].

2. Zmiana decyzji w trybie art. 155 k.p.a. dokonana z rażącym naruszeniem prawa

2.1. Decyzją z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy, zmienił za zgodą stron pkt. I decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia 24 kwietnia 2006 r., w ten sposób, że ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] uregulowanego w KW Nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 na rzecz J. [redacted] M. [redacted] K. [redacted] w 0,0980 części, P. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] w 0,0980 części, A. [redacted] T. [redacted] B. [redacted]

w 0,0490 części, P: M. B. 0,0490 części, A. S. w 0,0980 części; ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu opisanego w pkt I decyzji o pow. 231 m² w wysokości netto 90,55 zł płatny na konto Urzędu m. st. Warszawy Dzielnica Mokotów z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku. Czynszu nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego”; uchylił pkt 4 decyzji nr z dnia 24 kwietnia 2006 r., oraz stwierdził, że pozostałe postanowienia ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr z dnia 24 kwietnia 2006 roku pozostały bez zmian. Oznacza to, że Prezydent m.st. Warszawy w trybie art. 155 k.p.a. zmienił adresatów decyzji nr z dnia 24 kwietnia 2006 r.

2.2. Na wstępie wskazać należy, że uchylenie lub zmiana decyzji w trybie art. 155 k.p.a. może mieć miejsce jedynie w sytuacji, gdy brak jest podstaw prawnych do jej uchylenia lub zmiany w trybie wznowienia postępowania lub do stwierdzenia nieważności tej decyzji (por. wyrok SN z dnia 6 stycznia 1999 r., sygn. akt III RN 101/98, OSNP 1999/20/637; wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt VII SA/Wa 714/13, LEX nr 1644480). W konsekwencji, postępowaniu nadzwyczajnemu mającemu na celu podważenie ostatecznej decyzji administracyjnej z powodu jej wadliwości, tj. postępowaniu wznowieniowemu oraz postępowaniu o stwierdzenie jej nieważności, należy przypisać pierwszeństwo w stosunku do innych trybów postępowania administracyjnego wynikających z przepisów prawa materialnego, mogących doprowadzić również do uchylenia decyzji administracyjnej, bez wykazywania jej wadliwości, w tym do trybu z art. 155 k.p.a. W szczególności, w razie zbiegu trybów stwierdzenia nieważności decyzji oraz jej zmiany na podstawie art. 155 k.p.a. pierwszeństwo należy dać trybowi stwierdzenia nieważności (por. wyrok NSA z dnia 14 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 811/09, LEX nr 597877). Wymienione tryby składają się na system kilku nadzwyczajnych trybów postępowania administracyjnego obejmujących przypadki weryfikacji decyzji dotkniętych wadami kwalifikowanymi lub niekwalifikowanymi oraz decyzji prawidłowych pod względem prawnym. System ten - co podkreśla się w orzecznictwie (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt III SA/Gd 480/14, LEX nr 1605575) i doktrynie (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, C.H. Beck 2014) - oparty jest na zasadzie niekonkurencyjności, co oznacza, że poszczególne tryby nadzwyczajne mają na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości i nie mogą być stosowane zamiennie. Naruszenie wyłączności stosowania określonego trybu nadzwyczajnego weryfikacji decyzji stanowi rażące naruszenie prawa, będące podstawą do stwierdzenia nieważności decyzji. To ogólne założenie stosowania trybów

nadzwyczajnych ma pełne zastosowanie również do weryfikacji decyzji prawidłowych, których wzruszenie może nastąpić na podstawie art. 154 albo art. 155 k.p.a., stosownie do cech samej decyzji i dalszych przesłanek określonych odrębnie w obu wymienionych przepisach (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 25.05.2016r., sygn. akt I SA/Gd 375/16).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy, Komisja wskazuje, że już zaistnienie podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr 1000/2006 na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. - wydanie jej w stosunku do osoby zmarłej - prowadziło do niedopuszczalności jej zmiany w trybie art. 155 tej ustawy.

2.3. W orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że na podstawie art. 154 lub art. 155 k.p.a. nie mogą być uchylane lub zmieniane tzw. decyzje związane, przy wydaniu których przepisy prawa nie pozwalają organom na swobodne uznanie. Tę okoliczność, tj. czy decyzja mająca być zmieniona w trybie art. 154 lub art. 155 k.p.a. jest decyzją swobodną, czy związaną, organ powinien zbadać w pierwszej kolejności. W sprawach, w których nie jest możliwe rozpoznanie sprawy w ramach tzw. uznania administracyjnego, wzruszenie decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. nie jest możliwe (zob. m.in. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2008 r., II OSK 195/08, Legalis). Okoliczności tej w sprawie nie badał Prezydent m.st. Warszawy.

W ocenie Komisji, decyzja wydana na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu jest decyzją związaną. Zgodnie z powołanym przepisem 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, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Według art. 7 ust. 1 dekretu 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. Rozpatrując wniosek organ obowiązany jest zawsze ustalić, czy zaistniały przesłanki pozytywne oraz przesłanki negatywne do uwzględnienia wniosku, przy czym organ nie może odmówić uwzględnienia wniosku na zasadzie uznania. Organ administracyjny związany jest bowiem treścią norm art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.

Rozstrzygnięcie sprawy dekretowej nie zależy zatem od swobodnego uznania organu administracji publicznej. Organ administracyjny posiada jednak luz decyzyjny (korzystanie z

gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania) przy rozstrzyganiu w sprawie wniosku dekretowego. Jak jednak wykazano, luz decyzyjny nie stanowi o uznaniu administracyjnym. Taka kwalifikacja decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu skutkuje tym, że niedopuszczalne było zastosowanie trybu art. 155 k.p.a. do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. oraz wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy weryfikowanej decyzji.

2.4. W ocenie Komisji, w niniejszej sprawie doszło do rażącego naruszenia prawa. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 r. (II SA/Rz 194/14, Legalis): „Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „Gradacja wad nie może zostać ograniczona wyłącznie do materialnego prawa administracyjnego. Naruszenie procesowego prawa administracyjnego, jak zostało podkreślone, może mieć różny ciężar, od kwalifikowanego do nieistotnego. Szukając kryterium, na podstawie którego należałoby budować gradację naruszenia przepisów prawa procesowego, nie można zastosować kryterium materialnoprawnego – wpływu ciężaru naruszenia na treść relacji materialnoprawnej. Ciężar naruszenia przepisów prawa procesowego musi być powiązany z istotą procesu, jako zorganizowanego ciągu czynności procesowych organów administracji publicznej. Oznacza to, że wadliwość procesowa jest powiązana z czynnościami procesowymi organu administracji publicznej, co wyłącza w tym zakresie konsekwencje prawne wadliwych czynności procesowych strony. Konsekwencje te są bowiem powiązane z czynnościami procesowymi organów administracji publicznej.” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

2.5. W orzecznictwie przyjmuje się, że w trybie art. 155 k.p.a. nie jest dopuszczalna zmiana strony, nawet za jej wyraźną zgodą. Innymi słowy, nie jest dopuszczalne – co do zasady – przeniesienie praw i obowiązków nałożonych decyzją na inny podmiot. Z kwestią tą łączy się nieodzownie istotne w praktyce zagadnienie prawnej dopuszczalności "zbywalności"

uprawnień z decyzji. Należy wskazać, że istnieją w polskim ustawodawstwie takie regulacje prawne, które przewidują możliwość zmiany podmiotu praw wynikających z decyzji administracyjnych. Tytułem przykładu można wskazać art. 494 § 2 k.s.h., zgodnie z którym na spółkę przejmującą albo spółkę nowo zawiązaną przechodzą z dniem połączenia w szczególności zezwolenia, koncesje oraz ulgi, które zostały przyznane spółce przejmowanej albo którejkolwiek ze spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji lub ulgi stanowi inaczej. Przepis ten ustanawia zatem tzw. zasadę sukcesji generalnej w odniesieniu do uprawnień i obowiązków publicznoprawnych. Należy też wskazać, że omawiany przepis wymienia jedynie przykładowe postaci aktów administracyjnych podlegających sukcesji administracyjnoprawnej. Jednocześnie, zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą, w trybie art. 155 k.p.a. nie istnieje możliwość cesji uprawnień zawartych w decyzji administracyjnej wydanej dla jednego podmiotu na rzecz innego podmiotu. Wydaje się zatem, że wobec zamknięcia możliwości zastosowania art. 155 k.p.a. dla podmiotów podlegających administracyjnoprawnej sukcesji, właściwą drogą postępowania będzie ubieganie się – w trybie art. 217 k.p.a. – o wydanie przez właściwy organ administracji publicznej stosownego zaświadczenia o nabyciu praw i obowiązków z danej decyzji (koncesji, zezwolenia itd.) (por. Malanowski, Kodeks Postępowania Administracyjnego. Komentarz. red. R. Hauser, M. Wierzbowski, wyd. 4, art. 155 k.p.a.).

Wydając decyzję z dnia 27 czerwca 2008 r. nr _____ Prezydent m.st. Warszawy dokonał niedopuszczalnej zmiany podmiotów decyzji reprivatyzacyjnej oraz wartości udziału A _____ S: _____ w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej przy ul. Dąbrowskiego 8 w trybie art. 155 i 104 k.p.a., czym rażąco naruszył prawo.

3. Rażące naruszenie prawa poprzez wydanie decyzji bez zgody stron oraz bez badania słusznego interesu społecznego lub słusznego interesu strony

3.1. W rozpatrywanej sprawie doszło także do innych naruszeń przepisu art. 155 k.p.a. Niezależnie od tego, czy dana decyzja jest prawidłowa czy też wadliwa w stopniu uniemożliwiającym zastosowanie jednego z określonych w kodeksie postępowania nadzwyczajnych organ może zmienić lub uchylić decyzję ostateczną, na mocy której strona nabyła prawa, tylko wówczas, gdy spełnione zostały wymienione w tym przepisie przesłanki (A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego. Art. 154. SIP LEX, 2016). W wyroku NSA z dnia 18 września 2008 r. (sygn. akt II OSK 1789/07, ONSA

WSA 2009, nr 6, poz. 117) stwierdzono, że interes społeczny lub słuszny interes strony, o których mowa w art. 154 lub art. 155 k.p.a., mogą przemawiać za uchyleniem lub zmianą decyzji ostatecznej także wówczas, gdy decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a brak jest podstaw do wznowienia postępowania albo stwierdzenia nieważności decyzji z powodu tego naruszenia.

Uchylenie lub zmiana decyzji administracyjnej w trybie art. 155 k.p.a. zależy od łącznego spełnienia następujących przesłanek: 1) postępowanie w sprawie indywidualnej zostało zakończone decyzją ostateczną, na mocy której strona nabyła prawo; 2) strona wyraziła zgodę na uchylenie lub zmianę decyzji; 3) uchyleniu lub zmianie decyzji nie sprzeciwiają się przepisy szczególne; 4) za uchyleniem lub zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony (R. Kędziora, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Wyd. 5, Legalis; komentarz do art. 155 k.p.a.).

3.2. W niniejszej sprawie została spełniona pierwsza i trzecia z wymienionych przesłanek, ponieważ postępowanie zostało zakończone decyzją ostateczną, na mocy której strona nabyła prawo – decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r., nr [REDAKTION], a także żaden przepis szczególny nie sprzeciwia się uchyleniu lub zmianie decyzji.

Z uzasadnienia decyzji z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [REDAKTION] nie wynika czy Prezydent m.st. Warszawy zbadał, czy za uchyleniem lub zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes stron.

W piśmiennictwie podkreśla się, że wprowadzenie jako przesłanki dodatkowej zgodności wzruszenia decyzji z interesem społecznym i interesem jednostki powoduje znacznie ważniejszy skutek, ponieważ sprawia, że organ administracyjny nie może w rozpoznaniu sprawy na podstawie art. 155 k.p.a. nie ustosunkować się do celowości wzruszenia decyzji (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2011, s. 600 i nast.). Dostrzegł to NSA, stwierdzając w tezie wyroku z 27 stycznia 1987 r., sygn. akt III SA 1048/86 (publ.: ONSA 1987, Nr 2, poz. 50), że "ograniczenie się przez organ przy rozpoznawaniu sprawy w trybie art. 155 k.p.a. wyłącznie do skontrolowania legalności decyzji objętej wnioskiem strony i zaniechanie rozpoznania sprawy w świetle przesłanek do zmiany lub uchylenia decyzji określonych w tym artykule stanowi naruszenie prawa". Obowiązki organu precyzuje się także w wyroku NSA z dnia 19 kwietnia 2000 r., sygn. akt III SA 915/99 (publ.: Legalis), stwierdzając, że "badanie interesu społecznego i słusznego interesu strony (art. 155 k.p.a.) nie mogło polegać na ocenie prawidłowości zastosowania przepisów prawa przez organy obu instancji przy wydawaniu

ostatecznej decyzji". Na konieczność zindywidualizowania, w konkretnej sprawie stosowania art. 155 k.p.a., wymagań interesu społecznego i słusznego interesu stron w odniesieniu do stanu faktycznego i prawnego tej sprawy, zwraca się uwagę w tezie wyroku NSA z 18.2.2000 r., V SA 1346/99 (Legalis).

Przesłanka dopuszczalności wzruszenia decyzji w postaci „słusznego interesu strony” niewątpliwie ogranicza strony w dysponowaniu prawami nabytymi z decyzji, ponieważ wprowadza dodatkowe kryterium zasadności zgody na wzruszenie decyzji, które ma uwzględnić organ administracyjny. Ta dodatkowa przesłanka stosowania przepisu art. 155 k.p.a. może pozwolić uchronić słabszą stronę postępowania od dyktatu innej, silniejszej strony.

3.3. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 marca 2007 r. sygn. akt II OSK 547/06 (Legalis nr 172172): „Zmiana decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. możliwa jest przy spełnieniu wszystkich przesłanek wskazanych w tym przepisie, którego treść musi być interpretowana ściśle, a nie rozszerzająco. Organ administracji nie może więc wydać na podstawie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną, nie dysponując zgodą wszystkich stron postępowania uczestniczących w postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną, w stosunku do której jedna ze stron złożyła wniosek o jej zmianę w trybie art. 155 k.p.a. Zgoda taka, ze względu na swój konstytutywny charakter, musi być jednoznacznie wyrażona. Należy mieć przy tym na uwadze wyrażoną w art. 14 k.p.a. zasadę pisemności. Zgoda ta nie może być domniemana na tej podstawie, że strona ta nie wniosła odwołania od doręczonej jej decyzji zmieniającej. Brak takiej zgody przed wydaniem w trybie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą kwalifikowaną, wskazaną w art. 156 § 2 k.p.a., z powodu rażącego naruszenia prawa.”

3.4. W orzecznictwie nie budzi żadnych wątpliwości, iż w postępowaniu "dekretowym" tj. w postępowaniu dotyczącym oddania w użytkowanie wieczyste zabudowanej nieruchomości, oprócz jej dawnych właścicieli bądź ich następców prawnych interes prawny posiadają właściciele lokali mieszczących się w usytuowanym na tym gruncie budynku, nabytych uprzednio od Skarbu Państwa bądź od gminy (por. np. wyroki NSA: z dnia 2 lutego 1996 r., sygn. akt IV SA 846/95, z dnia 8 lutego 2006 r. sygn. I OSK 427/05).

Zdaniem Komisji należy przyjąć, że decyzja prowadząca do przyznania prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 ust. 1 Dekretu, dotyczy interesu prawnego wszystkich podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu, w którym została wydana decyzja podlegająca ewentualnej zmianie w trybie art. 155 k.p.a. Oznacza to konieczność uzyskania zgody wszystkich osób (podmiotów) które były stroną postępowania zakończonego wydaniem decyzji ostatecznej (zmienianej). Organ w postępowaniu w ramach art. 155 k.p.a.

nie bada na nowo zagadnienia związanego z istnieniem interesu prawnego poszczególnych podmiotów, bowiem właściwe ustalenia miały już miejsce w postępowaniu głównym zakończonym wydaniem decyzji ostatecznej. Przy czym zgodnie z jednolitym orzecnictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego, zgoda do zastosowania trybu przewidzianego w art. 155 k.p.a. musi być wyrażona jednoznacznie przed wydaniem decyzji zmieniającej – nie może być ona dorozumiana bądź domniemana.

Uwzględnienie powyższego powoduje zaś, że brak takiej zgody przed wydaniem na podstawie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną, czyni taką decyzję dotkniętą wadą rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Nie jest wystarczającą wyłącznie zgoda strony inicjującej takie postępowanie (por. wyroki NSA: z 12 maja 2010 r., sygn. II OSK 787/09; z 26 maja 2015 r., sygn. II OSK 2601/13; z 6 marca 2018 r., sygn. I OSK 901/16; z 5 lutego 2019 r., sygn. II OSK 598/17).

W ocenie Komisji, chociaż w art. 155 k.p.a. mowa jest literalnie tylko o zgodzie "strony" postępowania (w liczbie pojedynczej), to jednak w przypadku, gdy – tak jak w rozpatrywanej tu sprawie – w postępowaniu występuje więcej niż jeden podmiot mający przymiot strony postępowania, przez "zgoda strony" niezbędną do zmiany decyzji ostatecznej rozumieć należy nie wyłącznie zgodę strony inicjującej takie postępowanie, lecz zgodę wszystkich osób (podmiotów) mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie na podstawie cytowanego przepisu. Wynika to jednoznacznie z konstrukcji pojęcia prawnego "strony" w postępowaniu administracyjnym. Zgodnie bowiem 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. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 28 k.p.a. jest norma prawa materialnego, z którego określony podmiot wywodzi swoje uprawnienie lub obowiązek.

Skoro zatem istnieje norma prawa materialnego, z której dany podmiot wywodzi swój interes prawny w postępowaniu toczącym się z inicjatywy innego podmiotu, to wydana w tym postępowaniu decyzja dotyczy również interesu prawnego pozostałych podmiotów biorących udział w pierwotnym postępowaniu dekretowym, których interes prawny jest w tym postępowaniu chroniony na podstawie stosownych norm prawa materialnego. Oznacza to, że decyzja, podlegająca zmianie dotyczy interesu prawnego wszystkich stron postępowania i wobec tego wszystkie strony muszą wyrazić zgodę na zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a. To na organach administracji spoczywa w takim postępowaniu obowiązek zapewnienia wszystkim stronom postępowania ochrony praw nabytych, która realizuje się poprzez ustanowienie obowiązku uzyskania zgody strony na wzruszenie decyzji. Respektowanie tego

wymogu jest bezwzględnym obowiązkiem organu administracji publicznej, a brak tej zgody stanowi rażące naruszenie prawa skutkujące stwierdzeniem nieważności takiej decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (zob. J. Borkowski "Kodeks postępowania administracyjnego" Komentarz, 1996, s. 692).

W ocenie Komisji ustalenie, iż przynajmniej jedna ze stron postępowania nie wyraża zgody na wnioskowaną zmianę decyzji, co do zasady bezprzedmiotowym czyni badanie dalszych przesłanek dopuszczalności zmiany decyzji określonych w art. 155 k.p.a. Zgoda na zmianę decyzji reprivatyzacyjnej, musiała podchodzić od wszystkich stron postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr 100/06/2006, a nie tylko tych, które nabyły na podstawie rozstrzygnięcia prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Słuszność stanowiska prezentowanego przez Komisję znajduje swoje oparcie w bogatym orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. I tak - w jednym z wyroków wskazano, że pod pojęciem zgody na zmianę decyzji ostatecznej należy pojmować nie tylko „zgody strony inicjującej takie postępowanie, lecz zgodę wszystkich osób mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie na podstawie art. 155 k.p.a. Ma rację Sąd I instancji, że w tym kontekście nie można też uznać za trafny wyrażony w skardze pogląd, iż przepisem art. 155 k.p.a. wymagana jest zgoda tylko tych stron, których sytuacja prawna zostanie poprzez zmianę decyzji pogorszona.” - wyrok NSA z dnia 8 kwietnia 2008 r., sygn. II OSK 367/07, LEX nr 468573.

Tożsamy z powyższym pogląd był wyrażany również w kolejnych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego, co obrazuje niżej wymienione zestawienie:

„Zgodzić należy się z Sądem I instancji, który wskazał, że decyzja zmieniająca warunki zabudowy dotyczy interesu prawnego wszystkich stron postępowania mających przymiot strony w postępowaniu, w którym została wydana decyzja podlegająca zmianie. Oznacza to konieczność uzyskania zgody wszystkich osób (podmiotów) uczestniczących w postępowaniu dotyczącym danej sprawy. Zgoda ta musi być wyrażona jednoznacznie przed wydaniem w trybie tego przepisu decyzji zmieniającej – nie może być dorozumiana bądź domniemana. Brak takiej zgody przed wydaniem w trybie art. 155 KPA decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą rażącego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 KPA Nie jest zatem wystarczająca wyłącznie zgoda strony inicjującej takie postępowanie.” – NSA w wyroku z dnia 5 lutego 2019 r., sygn. II OSK 598/17;

„Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem skarżącego, iż wątpliwym jest przyznanie statusu strony I. K. w postępowaniu o zmianę decyzji, która "w żaden sposób nie koresponduje

ze sferą jej praw nabytych". W orzecznictwie prezentowany jest bowiem jednolity pogląd co do tego, że decyzja podlegająca zmianie dotyczy interesu prawnego wszystkich stron postępowania mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie. Nie może się ostać stanowisko, że jedynym podmiotem, który na mocy decyzji o warunkach zabudowy nabywa prawo, jest wnioskodawca (inwestor lub potencjalny inwestor). Stroną w takim postępowaniu jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie. A zatem, skoro właściciele działek sąsiednich w stosunku do działki inwestycyjnej, co nie jest sporne, posiadają przymiot strony w rozumieniu art. 28 KPA, to znaczy, że przyjmuje się, iż decyzja ta dotyka ich interesów prawnych. Wbrew natomiast stanowisku skarżącego podmioty te, w niniejszej sprawie I. K., nabyły prawo do żądania takiego sposobu zagospodarowania działki sąsiedniej, która nie ingeruje w ich prawo własności. W tej sytuacji żadną miarą nie może się ostać zarzut o zbędności zgody tej strony postępowania na zmianę decyzji." – NSA w wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., sygn. II OSK 2873/13;

„Z treści art. 155 KPA wynika, że w przypadku, gdy w postępowaniu występuje więcej niż jeden podmiot mający przymiot strony postępowania, przez zgodę strony, niezbędną do zmiany decyzji ostatecznej, rozumieć należy nie wyłącznie zgodę strony inicjującej takie postępowanie, lecz zgodę wszystkich osób (podmiotów) mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie na podstawie cytowanego przepisu. Wynika to jednoznacznie z konstrukcji pojęcia prawnego "strony" w postępowaniu administracyjnym. Zgodnie bowiem z art. 28 KPA stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 28 KPA jest norma prawa materialnego, z którego określony podmiot wywodzi swoje uprawnienie lub obowiązek. (...) Oznacza to, że decyzja, podlegająca zmianie dotyczy interesu prawnego wszystkich stron postępowania i wobec tego wszystkie strony muszą wyrazić zgodę na zmianę decyzji w trybie art. 155 KPA. Zgoda taka musi być wyraźna i nie może być dorozumiana ani domniemana. (...) W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego, przepis art. 155 KPA jest jednoznaczny, a konstrukcja pojęcia prawnego strony w postępowaniu administracyjnym nie pozwala na inną jego interpretację. Zasada demokratycznego państwa prawnego w jej ujęciu formalnym obejmuje między innymi zasadę legalizmu, która oznacza, że państwo i jego organy działają w ściśle określony przepisami prawa sposób. Pominięcie jednej z zasadniczych przesłanek zastosowania art. 155 KPA, jaką jest zgoda stron postępowania, oznacza, że Prezydent m. st. Warszawy wydający w tej sprawie decyzję będącą

następnie przedmiotem kontroli w trybie stwierdzenia nieważności, naruszył ten przepis w sposób niemożliwy do pogodzenia z zasadami demokratycznego państwa prawnego w opisanym wyżej ujęciu. Pozwalało to na stwierdzenie, że naruszenie art. 155 KPA miało charakter rażącego naruszenia prawa, co uzasadniało stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z 9 grudnia 2008 r.” – NSA w wyroku z dnia 1 grudnia 2015 r., sygn. II OSK 828/14;

„Zawarte w cytowanym wyżej przepisie określenie za "zgoda strony" stanowi zasadniczą przesłankę zmiany decyzji ostatecznej w trybie art. 155 KPA i oznacza konieczność uzyskania zgody wszystkich uczestniczących w postępowaniu dotyczącym danej sprawy. Zgoda ta musi być wyrażona jednoznacznie przed wydaniem w trybie tego przepisu decyzji zmieniającej, stanowiącej odstępstwo od wyrażonej w art. 16 KPA zasady trwałości decyzji administracyjnych. Zgodnie z tym ostatnim przepisem uchylenie lub zmiana takiej decyzji może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w Kodeksie lub ustawach szczególnych. Oznacza to, iż zmiana decyzji ostatecznej w trybie art. 155 KPA możliwa jest przy spełnieniu wszystkich przesłanek wskazanych w tym przepisie, którego treść musi być interpretowana ściśle, a nie rozszerzająco. Organ administracji nie może więc wydać na podstawie art. 155 KPA decyzji zmieniającej decyzję ostateczną, nie dysponując zgodą wszystkich stron postępowania uczestniczących w postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną, w stosunku do której jedna ze stron złożyła wniosek o jej zmianę w trybie art. 155 KPA Zgoda taka, ze względu na swój konstytutywny charakter, musi być jednoznacznie wyrażona. Należy mieć przy tym na uwadze wyrażoną w art. 14 KPA zasadę pisemności. Zgoda ta nie może być domniemana na tej podstawie, że strona ta nie wniosła odwołania od doręczonej jej decyzji zmieniającej. Brak takiej zgody przed wydaniem w trybie art. 155 KPA decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyniłby taką decyzję dotkniętą wadą kwalifikowaną, wskazaną w art. 156 § 2 KPA, z powodu rażącego naruszenia prawa.” – wyrok NSA z dnia 22 lutego 2013 r., sygn. II OSK 1990/11;

„Podstawową przesłanką zastosowania art. 155 KPA jest zgoda stron na zmianę decyzji, przy czym wymagana jest nie tylko zgoda strony inicjującej postępowanie, ale wszystkich osób mających przymiot strony w konkretnej sprawie. Bez wątpienia decyzja podjęta w trybie nadzwyczajnym dotyczyłaby wszystkich stron, które występowały w postępowaniu zwyczajnym, a zatem mają prawo domagać się ochrony własnego interesu (por. wyrok NSA z 29 maja 2009 r. sygn. akt II OSK 856/08, wyrok NSA z 13 maja 2010 r. sygn. akt II OSK 820/09).” – wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2011 r., sygn. II OSK 1996/09;

„W rozpoznawanej sprawie zasadniczą kwestię stanowiło zagadnienie, czy przepis art. 155 KPA uzależnia możliwość zmiany decyzji ostatecznej od zgody wszystkich podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie. Zgoda strony stanowi podstawową przesłankę stosowania przepisu art. 155 KPA. Wobec tego brak zgody lub jej wadliwość, na co zasadnie wskazał Sąd pierwszej instancji, prowadzi do rażącego naruszenia prawa. Zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej wykładni art. 155 KPA. W przypadku wielości podmiotów występujących w postępowaniu i mających przymiot strony przez zgodę strony, o której mowa w omawianym przepisie, niezbędną do zmiany decyzji ostatecznej, rozumieć trzeba nie wyłącznie zgodę strony inicjującej takie postępowanie, lecz zgodę wszystkich osób (podmiotów) mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie na podstawie niniejszego przepisu. Decyzja, podlegająca zmianie dotyczy bowiem interesu prawnego wszystkich stron postępowania i wobec tego każda ze stron musi wyrazić zgodę na zmianę decyzji w trybie art. 155 KPA. Zgoda taka musi być wyraźna i nie może być dorozumiana ani domniemana.” – wyrok NSA z dnia 13 maja 2010 r., sygn. II OSK 820/09;

W rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję w trybie art. 155 k.p.a. nie dysponując zgodą wszystkich stron. Organ nie uzyskał bowiem pisemnej zgody właścicieli lokali wyodrębnionych (przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej) o numerach: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100. W przedmiotowej decyzji, Prezydent jako strony uwzględnił jedynie wnioskodawców.

Podsumowując, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 27 czerwca 2008 r. nie zbadał czy za uchycieniem lub zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes stron oraz wydał przedmiotową decyzję nie dysponując zgodą wszystkich stron postępowania, wbrew treści art. 155 k.p.a.

4. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

4.1. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted] zmieniająca decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] wywołała nieodwracane skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. 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 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234).

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

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

4.2. Komisja nie kwestionuje, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted] zmieniającej decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted], doszło do zbycia przez beneficjentów decyzji reprywatyzacyjnej prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu zabudowanego o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted] wraz z udziałem w wynoszącym 0,3920 części budynku mieszkalnego wybudowanego przed 1945 r.

Na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr [redacted] zawartej w dniu 20 czerwca 2011 r. przed asesorem notarialnym J. [redacted] L. [redacted] zastępcą A. [redacted] B. [redacted] notariusza w Warszawie, P. [redacted] S. [redacted], J. [redacted] K. [redacted] 4, P. [redacted]

B... w imieniu własnym oraz w imieniu A... B... i R... N... w imieniu A... i S... należące do nich i ich mocodawców udziały w lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie, tj. cały ten lokal o pow. 61,62 m² wraz z udziałem wynoszącym 889/10000 części w nieruchomości wspólnej sprzedali za łączną cenę 585.000 zł P... S...

W związku z prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie ... oraz z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt ... w przedmiocie przysądzenia prawa własności oraz umowami sprzedaży, zawartymi w formie aktu notarialnego w dniu 29 listopada 2016 r.: Rep. A..., Rep. A..., Rep. A... i Rep. A... K... stała się właścicielem:

- 1/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ... (t...), składający się z jednego pokoju, kuchni i hallu, o powierzchni użytkowej 17,38 (siedemnaście 38/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 250/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr ...
- 2/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ... (t...), składający się z jednego pokoju, łazienki i hallu, o powierzchni użytkowej 17,08 (siedemnaście 08/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 246/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr ...
- 3/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ... (t...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, hallu, korytarza, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 61,60 (sześćdziesiąt jeden 60/100) metrów kwadratowych, usytuowany na czwartej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 888/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr ...
- 4/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ... (t...), składający się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, hallu i łazienki, o powierzchni użytkowej 76,97 (siedemdziesiąt sześć 97/100)

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.

4.4. W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

4.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że nabywcą ww. nieruchomości od beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej byli P: [imię] S: [nazwisko] oraz K: [imię] G: [nazwisko]. W ocenie Komisji, brak jest podstaw do przyjęcia, aby nabyli oni prawa do nieruchomości od beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jak wyżej wskazano P: [imię] S: [nazwisko] nabył lokal nr [numer] przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie o pow. 61,62 m² wraz z udziałem wynoszącym 889/10000 części w nieruchomości wspólnej za cenę 585.000 zł. K: [imię] G: [nazwisko] nabyła 7/8 udziałów we wskazanych wyżej lokalach za kwotę 920.899,47 zł. Nie bez znaczenia pozostaje dla niniejszej sprawy, że 1/8 udziałów w lokalach nr [numer], [numer], [numer], [numer] oraz nr [numer] wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości zostały nabyte przez K: [imię] G: [nazwisko] prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie przysądżającymi prawo własności do udziału ww. nieruchomościach.

4.6. Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, w rozpoznawanej sprawie zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku ze zbyciem przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu zabudowanego o pow. 231 m² oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [numer] w obrębie [numer] wraz z udziałem w wynoszącym 0,3920 części budynku mieszkalnego wybudowanego przed 1945 r.

5. Podstawy stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa

5.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że zaszyły przesłanki stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr

zmieniającej decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr 1000/2006 z naruszeniem prawa.

5.2. Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
 - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
 - 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
 - 3a) 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, albo
 - 4) 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, albo
 - 5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

Zgodnie natomiast z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
 - 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca

pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;

4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;

5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uprzywilejowania lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

5.3. W rozpoznawanym przypadku została spełniona przesłanka pozytywna, tj. decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [REDAKTOWANE] zmieniająca decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [REDAKTOWANE] została wydana z rażącym naruszeniem prawa. Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję w trybie art. 155 k.p.a. z rażącym naruszeniem prawa z uwagi na dokonanie niedopuszczalnej zmiany podmiotowej decyzji oraz udziału A[REDAKTOWANE] S[REDAKTOWANE] w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej przy ul. Dąbrowskiego 8. Ze względu na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych, Komisja była jednak zobligowana do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [REDAKTOWANE] zmieniającej decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [REDAKTOWANE] z naruszeniem prawa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 155 i art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

6. Strony postępowania rozpoznawczego

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, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują przed nią inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, a także 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 praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali, 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).

Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej (P. S. , P. B. , A. S.) oraz właścicieli wyodrębnionych lokali będących zarazem użytkownikami wieczystymi nieruchomości (A. I. , K. W. , S. Ur. , D. Ur. , A. G. -K. , M. S. , H. T. , A. T. , L. P. , J. P. , R. Je. , E. B.-R. , K. G. P. S. , M. P. P. E. K. , M. K.).

Z uwagi na śmierć następujący beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej utracili status strony w niniejszym postępowaniu: J. S. (zm. 10 grudnia 2005 r., akt zgonu nr ... wydany przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawy), J. K. (zm. 11 września 2019 r., akt zgonu nr ... wydany przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawy) oraz A. B. (zm. 28 lutego 2020 r. w Bostonie, Massachusetts, USA, akt

zgonu wydany przez Urząd Stanu Cywilnego Stanu Massachusetts, USA, nr akt stanowych [redacted], nr rejestracyjny 1 [redacted]).

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

7. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 155 i art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa.

Przewodniczący Komisji

Sebastian Kaleta



Pouczenie:

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

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, 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 niepozostawianiu 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. ze zm. 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa ze zm. 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.

