



Warszawa, 16 listopada 2022 r.

Sygn. akt KR III R 24/21

DECYZJA nr KR III R 24/21

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2022 r. na posiedzeniu niejawnym
w przedmiocie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr
28/2001 w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości położonej
w Warszawie przy ul. Wilczej 8, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr _____ z obrębu
_____, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr _____

z udziałem stron: M _____, T _____, I _____, T _____, C _____, J _____, -K _____,
Miasta Stołecznego Warszawy, J _____, G _____, M _____, S _____, K _____, A _____, I _____,
T _____, A _____, O _____, L _____, C _____, J _____, C _____, C _____, S _____, O _____,
Z _____, O _____, A _____, D _____, A _____, D _____, T _____,
D _____, V _____, D _____, J _____, D _____, „I _____, F _____, b _____, G _____”
s _____ z o _____ o _____ z s _____ w Z _____, U _____, Z _____, A _____
Z _____

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017
r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych
dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r.
poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2) ustawy z dnia
14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000;
dalej: k.p.a.) w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności
i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 276; dalej: dekret

warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 31 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

o r z e k a:

1. stwierdzić nieważność decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 w części dotyczącej udziału wynoszącego 846432680/10000000000, należącego do I: T i C J -K, w prawie użytkowania wieczystego w zabudowanym gruncie o powierzchni m², położonym w Warszawie przy ulicy Wilczej 8, opisanym w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr z obrębu, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr;
2. stwierdzić nieważność decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 w części dotyczącej udziału wynoszącego 56576975/10000000000 w prawie użytkowania wieczystego przysługującego każdorazowo właścicielom lokalu nr opisanego w księdze wieczystej KW nr, którymi obecnie są na zasadach współwłasności: I T i C J: -K;
3. stwierdzić w pozostałym zakresie wydanie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 z naruszeniem prawa;
4. nałożyć na M T (PESEL:) obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie zł (słownie:) na rzecz Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Postanowieniem z dnia 13 października 2021 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 24/21 w sprawie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 w przedmiocie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wilczej 8, opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu dla której prowadzona jest księga wieczysta nr

Postanowieniem Komisji z dnia 13 października 2021 r. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wilczej 8.

Postanowieniem z dnia 13 października 2021 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001.

Zawiadomieniem z dnia 15 października 2021 r. dokonano powiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 24/21.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2021 r.

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2021 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Wilczej 8, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu , o powierzchni m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr , według stanu na dzień 30 marca 2001 r. (tj. na dzień wydania decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum nr 28/2001) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz wartości rynkowej budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, z wyłączeniem lokalu nr , wzniesionego przed 1945 r.,

usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie przy ul. Wilczej 8, na działce ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted], o powierzchni [redacted] m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted], według stanu na dzień 30 marca 2001 r. (tj. na dzień wydania decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum nr 28/2001) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;. Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 listopada 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 25 kwietnia 2022 r. zawiadomiono dodatkowo strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wilczej 8. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 26 kwietnia 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 9 maja 2022 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczono strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 maja 2021 r.

W dniu 20 czerwca 2022 roku do Komisji wpłynęła opinia Społecznej Rady nr 22/2022. W opinii Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności i wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001, wskazując, że decyzja ta w sposób rażący narusza przepisy dekretu warszawskiego, albowiem uchybiono warunkom określonym w art. 7 dekretu warszawskiego i pominięto istotne okoliczności dla rozstrzygnięcia sprawy.

W uzasadnieniu opinii wskazano, że doszło do przekroczenia zakresu wniosku dekretowego, albowiem w opinii Społecznej Rady wydano beneficjentce decyzji powierzchnię przedmiotowej nieruchomości większą o 81,40 m² niż powierzchnia wskazana w zaświadczeniu hipotecznym.

Społeczna Rada zwróciła uwagę także na inne uchybienia: brak zbadania przesłanki posiadania w decyzji, ustalenie czynszu symbolicznego bez podstawy prawnej, na podstawie zarządzenia. podkreślając w tej kwestii sukcesję uniwersalną i wskazując, że przy zastosowaniu sukcesji singularnej z czynszu symbolicznego beneficjentka decyzji nie mogła skorzystać z tego uprzywilejowania.

Dodatkowo Społeczna Rada wskazała, że wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

Tożsame stanowisko wyraziła Społeczna Rada w opinii nr 25/2022 z dnia 4 lipca 2022 roku. Natomiast w opinii nr 25a/2022 roku Społeczna Rada rozbudowała swoje stanowisko o zwrócenie uwagi na sprzedaż roszczeń i rażące naruszenie art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego.

Komisja w dniu 22 czerwca 2022 roku dokonała sprostowań omyłek pisarskich w postanowieniach z dnia 13 października 2021 roku: o wszczęciu postępowania rozpoznawczego, o zwróceniu się do Społecznej Rady z wnioskiem wydanie opinii i o zawiadomieniu właściwych organów administracji i sądów o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego, zastępując każdorazowo sformułowanie, że decyzja z dnia 30 marca 2001 roku, nr 28/2001 została wydana przez Prezydenta m. st. Warszawy sformułowaniem prawidłowym, że została wydana przez Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum. W dniu 30 czerwca 2022 roku w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości zostały ogłoszone postanowienia w tym przedmiocie.

Zawiadomieniem z dnia 17 października 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego do 19 grudnia 2022 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 października 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 października 2022 r. ponownie zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 października 2022 r.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Wilczej 8 uregulowana była w dawnej księdze wieczystej ozn. d. nr. hip. o pow. m². Obecnie składa się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym frontowym działki ewidencyjnej nr z obręb

o powierzchni ... m² uregulowanej w księdze wieczystej KW nr ... oraz zabudowanej budynkiem mieszkalnym oficyny działki ewidencyjnej nr ... z obrębu ... o powierzchni ... m² uregulowanej w księdze wieczystej KW nr ...

Budynek przy ul. Wilczej 8 w Warszawie wybudowany został w 1910 r. W czasie wojny ocalał. Zaraz po wojnie został w całości zamieszkały. W 1947 r. dokonano podziałów mieszkań. Budynek ma trwałą konstrukcję i lokalizację stałą (pismo Urzędu Dzielnicy Śródmieście z dnia 21 lutego 1997 r. - akta miejskie).

Powyższy grunt w Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Warszawa – Śródmieście przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową o charakterze śródmiejskim.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 6 września 1947 r. r. Nr ... tytuł własności nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr hip. ... położonej na gruncie dziedzicznym, zawierającej pow. ... m² uregulowany był jawnym wpisem na imię M ... z W ... K ... w jednej połowie i D ... H ... K ... w drugiej połowie na mocy aktu z dnia 9 marca 1946, nr rep. ... i na podstawie wniosku z dnia 20 sierpnia 1946 r.

Dnia 1 czerwca 1975 roku zmarła M ... T ... K ... na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział I Cywilny sygn. akt ... z dnia 17 lutego 1977 roku prawa do spadku nabyły dzieci: D ... H ... L ... oraz Z ... W ... K ... po 1/2 części spadku każde z nich.

Dnia 28 marca 1991 roku zmarł Z ... W ... K ... i na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa Wydział I Cywilny sygn. akt ... z 1 kwietnia 1992 r. prawa do spadku na podstawie ustawy nabyli: żona Z ... K ... , syn K ... B ... K ... oraz syn W ... R ... K ... po 1/3 spadku każde z nich.

Dnia 28 maja 1997 roku zmarła D ... L ... i na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Wydział II Cywilny sygn. akt ... z 20 października 1997 r. prawa do spadku z mocy ustawy nabył syn D ... J ... L ... w całości.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Nieruchomość położona przy ul. Wilczej 8 była objęta działaniem dekretu warszawskiego.

Z dniem 21 listopada 1945 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 powołanego dekretu przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a od dnia 13 kwietnia 1950 r., tj. z chwilą likwidacji gmin, na własność Skarbu Państwa.

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez Gminę nastąpiło w dniu 16 czerwca 1947 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 5 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

W dniu 16 grudnia 1947 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 dekretu warszawskiego został złożony przez dawne właścicielki hipoteczne M. K. i D. K.

Decyzją z dnia 24 lutego 1956 r., Nr. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło przyznania M. K. i D. K. prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. Wilczej 8.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast po rozpatrzeniu wniosku D. L. decyzją z dnia 31 sierpnia 1998 r. nr stwierdził, że orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 24 lutego 1956 r. nr w określonej w aktach notarialnych części dotyczących sprzedanych lokali nr oraz udziałów w przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, zostało wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził jego nieważność.

4. Komunalizacja działek przy ul. Wilczej 8

Decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 5 maja 1992 r., nr na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa - Śródmieście w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wilczej 8 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa - Śródmieście obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej uregulowanej w księdze wieczystej

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195) grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Gminy Warszawa-Centrum.

5. Sprzedaż lokali przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych

W budynku oficyny, przed dniem wydania decyzji, sprzedany został jeden lokal mieszkalny o numerze _____ wraz z udziałem wynoszącym _____ części budynku i jego urządzeń.

6. Sprzedaż praw i roszczeń

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A nr _____ z dnia 13 października 2000 r. zawartą przed K. _____ Ł. _____ notariuszem w Warszawie stawający: M. T. _____ i Z. N. _____ działający w imieniu i na rzecz D. L. _____, Z. K. _____, W. K. _____ i Z. K. _____ sprzedali M. T. _____ oraz C. i Zy. N. _____ całe należne im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu _____ w łącznym udziale wynoszącym _____ części – w udziałach następujących: w $\frac{3}{4}$ częściach nabyli Z. _____ i C. N. _____, w $\frac{1}{4}$ części nabyła M. T. _____. W takich samych częściach Z. _____ i C. N. _____ oraz M. T. _____ zakupili udział wynoszący _____ części w całej nieruchomości budynkowej za łączną kwotę _____ złotych.

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A nr _____ z dnia 14 listopada 2000 r. zawartą przed J. _____ R. _____ notariuszem w Warszawie stawający: Z. _____ i C. N. _____ sprzedali M. T. _____ całe należne im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu _____ w łącznym udziale wynoszącym _____ części i _____ w łącznym udziale _____ części za łączną kwotę _____ złotych.

7. Decyzja reprivatyzacyjna Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001

Decyzją z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum w pkt I sentencji orzekł o ustanowieniu użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego _____ części gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____, uregulowanego w księdze wieczystej _____, położonego w Warszawie przy ul. Wilczej 8 na rzecz M. T. _____.

Wskazano również w tym punkcie, że grunt, do którego ustanawia się prawo użytkowania wieczystego zabudowany jest budynkiem mieszkalnym oficyny o pow. użytkowej

wynoszącej m², murowanym, wybudowanym przed 1945 rokiem, posiadającym lokali mieszkalnych, budynek ten w części zgodnie z art. 5 dekretu warszawskiego stanowi odrębną od gruntu nieruchomości pozostającą własnością następcy prawnego dotychczasowych współwłaścicieli hipotecznych z wyłączeniem sprzedanego najemcy aktem notarialnym 1 lokalu mieszkalnego o nr . wraz z udziałem wynoszącym części budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

W pkt II. sentencji decyzji ustalono "czynsz symboliczny" z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości . zł (słownie złotych: pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć) - stanowiący 0,3% ceny gruntu.

Wskazano również w tym punkcie, że wysokość "czynszu symbolicznego" może ulec zmianie w przypadku zmiany zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 roku w sprawie ustalenia wysokości "czynszu symbolicznego" za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Państwa w trybie dekretu warszawskiego - stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum.

8. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Aktem notarialnym z dnia 22 listopada 2001 r. Rep. A nr zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. Wilczej 8, stanowiącą działkę nr z obrębu na rzecz M T j.

Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej doszło do wyodrębnienia kolejnych lokali o nr:

W tym względzie dokonano następujących

czynności prawnych i zawarto:

1. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2003 r. Rep A nr dotyczącą lokalu nr , w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz M S za kwotę zł;
2. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 29 maja 2003 r. Rep. A nr , dotyczącą lokalu nr , w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz K L za kwotę zł;
3. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 26 czerwca 2003 r. Rep. A nr dotyczącą lokalu nr ;

4. Umowę sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 19 listopada 2004 r. Rep. A nr [redacted], dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz M [redacted] K [redacted] za kwotę [redacted] zł;
5. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 9 czerwca 2003 r. Rep. A nr [redacted] dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz L [redacted] C [redacted] i J [redacted] C [redacted] za kwotę [redacted] zł;
6. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 9 grudnia 2004 r. Rep. A nr [redacted], dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz L [redacted] C [redacted] i J [redacted] C [redacted] za kwotę [redacted] zł;
7. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2005 r. Rep. A nr [redacted], dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz C [redacted] B [redacted] za kwota transakcji - [redacted] zł;
8. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 27 marca 2006 r. Rep. A nr [redacted], dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz V [redacted] D [redacted], J [redacted] D [redacted], T [redacted] D [redacted] A [redacted] E [redacted] i A [redacted] D [redacted] za kwotę [redacted] zł;
9. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 5 stycznia 2006 r. Rep. A nr [redacted] dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz „I [redacted] F [redacted] b [redacted] G [redacted]” S [redacted] z o. [redacted] oś. [redacted] w Z [redacted] za kwotę [redacted] zł;
10. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 12 stycznia 2006 r. Rep. A nr [redacted], dotyczącą lokalu nr [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tego lokalu na rzecz L [redacted] C [redacted] i J [redacted] C [redacted] za kwotę [redacted] zł;
11. Umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży z dnia 29 października 2013 r. Rep. A nr [redacted] dotyczącą lokali nr [redacted] i [redacted], w której beneficjentka decyzji dokonała sprzedaży tych lokali na rzecz A [redacted] Z [redacted] i U [redacted] Z [redacted] za odpowiednio kwotę [redacted] zł i [redacted] zł;

Obecnie właścicielami tych lokali są: M [redacted] J [redacted] i S [redacted] (lokal nr [redacted] „Jc G [redacted] (lokal nr [redacted]), K [redacted] A [redacted] R [redacted] A [redacted] (lokal nr [redacted]), L [redacted] A [redacted] T [redacted] (lokal nr [redacted]), A [redacted] i A [redacted] O [redacted] (lokal nr [redacted]), L [redacted] i C [redacted] i J [redacted] J [redacted] C [redacted] (lokal nr [redacted]), C [redacted] H [redacted] S [redacted] O [redacted], Z [redacted] R [redacted] O [redacted] (lokal nr [redacted]), A [redacted] J [redacted] D [redacted], A [redacted] A [redacted] D [redacted] T [redacted] H [redacted] D [redacted], V [redacted] D [redacted] J [redacted] Z [redacted] D [redacted] (lokal nr [redacted]), „I [redacted] F [redacted] b [redacted] G [redacted]” s [redacted] z o. [redacted] oś. [redacted] z siedzibą w Z [redacted] (lokal nr [redacted]), L [redacted] A [redacted] C [redacted],

J. J. C. (lokal nr), M. T. (lokal nr), U. i M. Z. (lokal nr) i A. K. Z. (lokal nr).

Aktem notarialnym z dnia 15 września 2021 r. rep. A nr . M. i T. darowała swojej córce I. T. wolny od wszelkich obciążeń udział wynoszący 1/4 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr . oraz wolny od wszelkich obciążeń udział wynoszący 1/2 części we współwłasności lokalu nr . wraz z prawami związanymi z jego własnością. Z lokalem tym związany jest udział wynoszący 1/4 części we współwłasności w przedmiotowej nieruchomości. Tym samym aktem notarialnym M. i T. darowała swojej wnuczce C. J. K. wolny od wszelkich obciążeń udział wynoszący 1/4 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr . oraz wolny od wszelkich obciążeń udział wynoszący 1/2 części we współwłasności lokalu nr . wraz z prawami związanymi z jego własnością.

9. Operat szacunkowy wartości nieruchomości

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 13 kwietnia 2022 r., sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M. S. Ż. wartość rynkowa 1/4 części prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego jako działka gruntu dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr . według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 30 marca 2001 r., wynosiła . zł, natomiast wartość rynkowa udziału wynoszącego 1/4 w budynku mieszkalnym, posadowionym na działce nr . według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 30 marca 2001 r., wynosiła . zł. Zatem łączna wartość nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wilczej 8, stanowiącej działkę ewidencyjną nr . z obrębu . według stanu i cen na dzień 30 marca 2001 r. wynosiła . zł.

10. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Wilczej 8 zakończonej wydaniem decyzji z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001, akt postępowań sądowych: SR dla m. st. Warszawy . SR dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, sygn. akt . , SR dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie sygn. akt . , aktów notarialnych: z dnia 4 sierpnia 2003 r. Rep A nr . , z dnia 29 maja 2003 r. Rep. A nr .

, z dnia 26 czerwca 2003 r. Rep. A nr , z dnia 19 listopada 2004 r. Rep. A nr , z dnia 9 czerwca 2003 r. Rep. A nr z dnia 9 grudnia 2004 r. Rep. A nr , 8 sierpnia 2005 r. Rep. A nr z dnia 27 marca 2006 r. Rep. A nr , sprzedaży z dnia 5 stycznia 2006 r. Rep. A nr , z dnia 12 stycznia 2006 r. Rep. A nr , z dnia 29 października 2013 r. Rep. A nr z dnia 15 września 2021 r. rep. A nr operatu szacunkowego z dnia 13 kwietnia 2022 r., akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. i

11. Nieuwzględnione wnioski dowodowe stron

Beneficjentka decyzji M T , reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata wniosła o uzupełnienie materiału dowodowego poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka D L na okoliczność zawarcia umów dotyczących przeniesienia roszczeń do przedmiotowej nieruchomości i jego relacji z nabywcami roszczeń (pismo strony z dnia 23 maja 2022 roku i pismo strony z dnia 22 czerwca 2022 roku).

Komisja uznała, że dowód z przesłuchania wskazanej osoby nie przyczyniłby się do wyjaśnienia okoliczności mających istotne znaczenie dla niniejszej sprawy. Przede wszystkim irrelevantne są okoliczności zawarcia umów, czy też świadczonej pomocy przez nabywców roszczeń, albowiem gromadząc materiał dowodowy organ musi skupiać się na faktach i rekonstruowaniu zdarzeń, które są relewantne dla sprawy i mogące poddać się obiektywnej ocenie. Motywacja stron czy ryzykowność transakcji nie odgrywa w tym względzie roli. Okoliczności te są *stricte* subiektywne. W piśmie z dnia 22 czerwca 2022 roku wskazano: *Organ rozpoznający niniejszą sprawę, przy ocenie przeniesienia roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, powinien przede wszystkim wziąć pod uwagę niepewność stanu prawnego co do nieruchomości warszawskich, niepewność co do realizacji roszczeń...* Kwestia oceny ryzyka nie jest rolą organu. Zwłaszcza, że należy oprzeć się na faktach, czyli na tym, że doszło do zawarcia umów mających za przedmiot przeniesienie roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, co wskazuje jednoznacznie, że ryzyko dla nabywców roszczeń było akceptowalne.

Beneficjentka decyzji, M i T w piśmie z dnia 23 maja 2022 roku zakwestionowała także w całości operat szacunkowy, opierając się m.in. na ogólnikowym stwierdzeniu: *...w operacie dokonano błędnej oceny stanu nieruchomości, przede wszystkim nie uwzględniono stanu prawnego poszczególnych lokali.* Należy wskazać, że operat został

sporządzony przez biegłą, do tego celu powołaną, która posiadała wymagane wiadomości specjalne i stosowne uprawnienia – uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego nr , a jej opinia pod względem spójności, logiczności rozważań nie budzi żadnych wątpliwości i w całości została uznana za prawidłową.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. Brak legitymacji następców prawnych w postępowaniu dekretowym jako przesłanka rażącego naruszenia prawa – rażące naruszenie prawa tj. art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego - przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 r.**

W ocenie Komisji decyzja Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2008 r. nr 28/2001, wydana została z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ doszło do zbycia praw i roszczeń, a w konsekwencji przyznania statusu strony postępowania dekretowego nabywcy tych praw i roszczeń.

Przepis art. 1 dekretu warszawskiego stanowi, że wszelkie grunty usytuowane na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem 21 listopada 1945 r. na własność gminy m.st. Warszawy. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 1 powołanego dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, następcy prawni 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, mogli 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.

Podstawowe i fundamentalne znaczenie dla rozpoznania sprawy z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego ma ustalenie legitymacji formalnej podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego i w konsekwencji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na ich rzecz. Normy materialnoprawnej określającej stronom umowy nabycia praw i roszczeń - interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym w sprawie prowadzonej na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie sposób wywieść z przepisów dekretu warszawskiego, które *de facto* nie kreują tego interesu w żaden sposób, a to właśnie interes prawny jest elementem niezbędnym do przyznania praw określonych

w powołanym przepisie. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Umowa cywilnoprawna nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrecie warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. Czym innym jest swoboda zawierania umów w prawie cywilnym, a czym innym jest skonkretyzowanie uprawnień w sferze prawa administracyjnego i przypisanie tych uprawnień przez prawodawcę konkretnie określonym podmiotom. Strony umowy cywilnoprawnej nie mogą zatem oczekiwać, że swoboda zawierania umów i wyrażania w nich swojej woli w sferze prawa cywilnego wywoła takie same skutki prawne w sferze prawa administracyjnego.

W stanie faktycznym sprawy, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, dawna nieruchomości oznaczona nr hipotecznym położona przy ul. Wilczej 8 w Warszawie przeszła na własność gminy m.st. Warszawy z dniem 21 listopada 1945 r.

Zgodnie z zaświadczeniem Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 6 września 1947 r. r. Nr tytuł własności nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr hip. położonej na gruncie dziedzicznym, zawierającej pow. m2 uregulowany był jawnym wpisem na imię M: J z W i K w jednej połowie i F K w drugiej połowie na mocy aktu z dnia 9 marca 1946, nr rep. i na podstawie wniosku z dnia 20 sierpnia 1946 r.

W wyniku postępowań spadkowych na dzień 13 października 2000 roku spadkobiercami współwłaścicieli hipotecznych byli D i F z K W K i K , którzy dokonali w tej dacie, sprzedaży całych należnych im udziałów w prawa i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu w łącznym udziale wynoszącym części na rzecz Z i C N. w udziale wynoszącym $\frac{3}{4}$ części oraz na rzecz M T w udziale wynoszącym $\frac{1}{4}$ części na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A nr z dnia 13 października 2000 r.

Następnie na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr z dnia 14 listopada 2000 r. Z t i C N sprzedali powyżej wskazane przysługujące im udziały w przedmiotowej nieruchomości w całości na rzecz M T.

Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum w decyzji reprivatyzacyjnej nr 28/2001 z dnia 30 marca 2001 roku ustanowił prawo użytkowania wieczystego do dawnej nieruchomości hipotecznej nr _____ położonej przy ulicy Wilczej 8 w Warszawie, w udziale wynoszącym _____ części gruntu o powierzchni _____ m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____ na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu warszawskiego w całości na rzecz M T.

Natomiast osobie tej nie można przyznać statusu strony w postępowaniu dekretowym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Należy podkreślić, że dyspozycja przepisu art. 28 k.p.a. przybrała niezmienną postać od dnia 1 września 1980 roku do chwili obecnej, zatem przepis ten ma swoją ugruntowaną pozycję w postępowaniu administracyjnym ze względu na swój ponad przeszło 40-letni ustalony kształt.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 października 2011 r., sygn. akt I OSK 1819/10, wskazał, że: *Pojęcie strony jest kategorią materialnoprawną i wiąże się z interesem prawnym, czyli uprawnieniem lub obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu prawa materialnego. O interesie prawnym można więc mówić wówczas, gdy istnieje związek pomiędzy obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu polegający na tym, że akt stosowania tej normy ma wpływ na sytuację prawną tego podmiotu w zakresie prawa materialnego.*

W świetle powyższych okoliczności, w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej jako nabywca praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości z tytułu zawartej umowy notarialnej z dnia 13 października 2000 r. i z dnia 14 listopada 2000 r. może występować jako „następca prawny”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, co w konsekwencji umożliwiłoby nadanie jej statusu strony w postępowaniu dekretowym.

Postępowanie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wszczyna się na żądanie strony, zaś stroną w rozumieniu art. 28 k.p.a. jest osoba lub jednostka, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jednym z najczęstszych problemów występujących w sprawach dekretowych jest ustalenie aktualnego kręgu stron postępowania. Ponieważ treść art. 28 k.p.a. nie stanowi samoistnej normy prawnej dla wywodzenia przysługującego przymiotu strony postępowania – to ustalenie interesu lub obowiązku prawnego może nastąpić jedynie w związku z konkretną normą prawa materialnego, którą w tej sprawie jest norma zawarta w art. 7 dekretu warszawskiego.

Dla ustalenia właściwej legitymacji formalnej osób uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, konieczne jest w pierwszej kolejności odwołanie się do pojęcia „dotychczasowy właściciel” oraz „następca prawny” w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Przy wykładni językowej treści pojęcia „dotychczasowy właściciel” użytego w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie powinno być żadnych wątpliwości, że chodzi tu o osoby, które były właścicielami dawnej nieruchomości w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego i dotyczy to zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych. Taka konstrukcja przepisu oznacza, iż wolą prawodawcy było, aby z wnioskiem takim mógł występować aktualny, na tamtą datę, posiadacz samoistny gruntów.

Natomiast jeżeli chodzi o drugą kategorię osób uprawnionych, tj. „następców prawnych dawnego właściciela”, to ustawa nie określa, o jaki rodzaj następstwa prawnego chodzi. W ocenie Komisji pojęcie „następcy prawnego” użyte w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego dotyczy kategorii osób, którym w szczególnych okolicznościach przyznano uprawnienie do złożenia wniosku dekretowego.

W orzecznictwie sądownoadministracyjnym w sprawach dotyczących legitymacji formalnej stron w postępowaniu wywołanym wnioskiem z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego podkreślono, że gdy przyznanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej to oznacza to, że zastosowanie do tej decyzji mają przepisy art. 28 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego określające podmiotowy zakres przyznania tego prawa wyłącznie dotychczasowemu właścicielowi lub jego spadkobiercom. Zatem do kręgu osób uprawnionych do bycia stroną w postępowaniu z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie należą osoby, które nabyły prawa i roszczenia do danej nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnej. Takie stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn. I OSK 2034/20, który wskazał, że: *Należy przy tym odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym. Nie zawsze bowiem skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego. Dzieje się tak tylko wtedy, gdy ustawodawca wyraźnie to unormował.*

Naczelny Sąd Administracyjny w przedmiotowym wyroku ostatecznie przesądził kwestię, że sama podstawa cywilnoprawna zawarcia umowy przeniesienia praw i roszczeń w kontekście rozpoznawanej sprawy z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego: *Źródłem sytuacji prawnych w prawie administracyjnym mogą być zatem wyłącznie normy*

prawne i jedynie bezpośredni związek interesu indywidualnego z tymi normami pozwala kwalifikować go jako interes prawny. Skutki czynności prawnej dokonanej przez podmioty prawa cywilnego samoistnie nie stanowią więc źródła interesu prawnego w sferze prawa administracyjnego. Takie źródło mogą stanowić tylko wtedy, gdy istnieje norma prawna nawiązująca w swojej treści do takich aktów i czynności ze sfery prawa cywilnego. Interes prawny w prawie administracyjnym nie jest bowiem wyznaczany wolą stron adresatów tego prawa, lecz wolą prawodawcy kształtującego podmiotowy zakres stosowania tego prawa. Dla uzyskania przymiotu strony postępowania administracyjnego, w rozumieniu art. 28 k.p.a., konieczne jest zatem istnienie normy prawa materialnego, która łączyłaby z faktem zawarcia umowy cywilnoprawnej skutek w postaci przypisania stronom takiej umowy interesu prawnego w sferze prawnoadministracyjnej.

Przesądzono zatem bezsprzecznie kwestię, że umowy cywilnoprawne dotyczące przeniesienia praw i roszczeń do dawnych nieruchomości nie legitymowały – w rozumieniu prawa administracyjnego osób wskazanych w tych umowach, jako nabywcy praw i roszczeń – w rozumieniu prawa cywilnego – do skutecznego ubiegania się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie dekretu warszawskiego. Podobne stanowisko zajęł Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn.: I OSK 2875/20, I OSK 707/20 i I OSK 1717/20.

Argumentację zawartą w ww. wyrokach, Komisja w całej rozciągłości podziela i uznaje za własną również w niniejszej sprawie. Obowiązująca powołana wyżej materialnoprawna norma nie przewiduje, aby uzyskać status strony w postępowaniu dekretowym na skutek umowy cywilnoprawnej.

Prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym i w konsekwencji ustanowienie na rzecz tej osoby prawa użytkowania wieczystego jest uprawnieniem o charakterze publicznoprawnym, ponieważ ustawodawca przewidział dla tego rodzaju żądania formę decyzji administracyjnej. Prawo to zaś nie ma charakteru cywilnego, ponieważ jest niezbywalnym prawem publicznym.

Reasumując, w sformułowaniu „następcy prawni” użytym w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie mieszczą się osoby, które uzyskały prawa i roszczenia do nieruchomości na skutek umowy cywilnoprawnej o sprzedaży praw i roszczeń. Bowiem intencją ustawodawcy dekretu warszawskiego było gratyfikowanie osób, które utraciły prawo własności na skutek uchwalenia przepisów dekretu warszawskiego oraz wyrównanie szkody wynikłej z przymusowego pozbawienia prawa własności. I to właśnie owa utrata prawa własności musi być ściśle związane z osobą dawnego właściciela i jego spadkobiercami, a nie osobami, które

nabyły te prawa w drodze czynności cywilnoprawnej. Celu ustawodawcy nie sposób realizować wobec osoby, która w drodze czynności cywilnoprawnej nabyła te prawa i roszczenia. Nie istnieje norma prawa materialnego z której wynikałoby, że nabywcy praw i roszczeń w drodze cywilnoprawnej przysługiwałoby roszczenie dekretowe, tym bardziej że dotyczyło to sytuacji prawnej właściciela nieruchomości, który utracił własność. Uprawnienia z zakresu prawa publicznego, co do zasady są utożsamiane ze ściśle określoną osobą o ile nie ma szczególnej normy materialnej, która daje podstawę do przeniesienia uprawnienia.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji, skoro w stanie faktycznym sprawy dawnymi współwłaścicielkami hipotecznymi były M i K z W i K i D; H i K, to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie ich spadkobiercom, a nie osobie, która w wyniku zawartych umów sprzedaży roszczeń sporządzonych w formie aktów notarialnych w 2000 r., która w drodze umów cywilnoprawnych nabyła prawa do tej nieruchomości. Zatem, Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum w sposób wadliwy uznał, że beneficjentką decyzji reprivatyzacyjnej jest nabywca praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy notarialnej zawartej w dniu 13 października 2000 r. i w dniu 14 listopada 2000 r. Tymczasem, osoba ta nie mogła skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego określonego w decyzji reprivatyzacyjnej. Uznanie tych umów za skuteczną podstawę, w rozumieniu prawa administracyjnego, do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców osób wskazanych w umowie cywilnoprawnej, stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a. To wyczerpuje przesłankę stwierdzenia nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Komisja w żadnym stopniu nie oceniała ważności i skutków powołanych umów w sferze prawa cywilnego, jako materii pozostającego w tym zakresie poza kognicją Komisji.

Na marginesie należy wskazać, że stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażone w wyroku z dnia 29 sierpnia 2022 roku, sygn. akt I OSK 2034/20 koresponduje ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w zakresie kwestii podatkowych, na co powoływał się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 marca 2014 roku, sygn. akt III SA/Wa 2405/14, przez co należy zauważyć, iż w polskim systemie prawnym już uprzednio dokonywano rozróżnień podmiotowych i wskazywano na charakter restytucyjny przy stosowaniu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego: *W tym miejscu przypomnieć należy, że Skarżący nie jest spadkobiercą osoby, która utraciła prawo własności nieruchomości*

położonej w W. na skutek dekretu warszawskiego, ale spadkobiercą osoby, która roszczenia wynikające z dekretu nabyła od byłego właściciela tejże nieruchomości, któremu prawo własności odjęte zostało na skutek działania dekretu. Spór dotyczy więc pytania, czy pojęcie następców prawnych, do którego odwołał się Sąd Najwyższy w cytowanym wyżej wyroku obejmuje wyłącznie osoby będące spadkobiercami byłych właścicieli gruntów warszawskich, czy też obejmuje również osoby, które od byłych właścicieli nabyły roszczenia wynikające z dekretu (oraz ich ewentualnych spadkobierców, tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie).

Kwestia ta była już przedmiotem rozważań sądów administracyjnych (por. wyroki tutejszego Sądu z 29 września 2006 r., III SA/Wa 1541/06, z 5 marca 2013 r., III SA/Wa 2607/12, z 28 marca 2013 r., III SA/Wa 2498/12).

W powyższych orzeczeniach wskazywano, że nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. w trybie przepisów dekretu warszawskiego przez osoby, które nabyły roszczenia z niego wynikające od byłych właścicieli gruntów warszawskich uznać należy za nabycie prawa użytkowania wieczystego w rozumieniu art. 10 ust 1 pkt 8 u.p.d.o.f. W konsekwencji, w przypadku zbycia tak nabytego prawa użytkowania wieczystego przed upływem terminu wskazanego w powyższym przepisie, powstaje przychód podlegający opodatkowaniu na zasadach określonych w u.p.d.o.f.

W uzasadnieniu tego stanowiska wskazywano, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 maja 2002 r. sygn. akt III RN 18/02 uznał, iż ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości na podstawie uprawnień wynikających z art. 7 ust. 1 -4 dekretu jest nabyciem w znaczeniu prawnym. Jednakże Sąd Najwyższy uznał, że celem ustawodawcy nie było objęcie opodatkowaniem sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości, jeżeli sprzedaż ta została dokonana przez byłego właściciela tej nieruchomości lub jego następców prawnych, którzy użytkowanie wieczyste uzyskali w wyniku realizacji uprawnień wynikających z art. 7 ust. 1-4 dekretu. Sąd uznał, że w przypadku tych osób nie doszło do nabycia użytkowania wieczystego, gdyż osoby te były właścicielami, którym państwo mocą dekretu odebrało własność nieruchomości i nigdy nie wywiązało się z określonych w dekrecie obowiązków w zakresie zrekompensowania właścicielom wywłaszczonych nieruchomości poniesionego przez nich uszczerbku majątkowego. W ocenie sądu tak samo należało potraktować spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości, jeżeli to oni uzyskali użytkowanie wieczyste w wyniku realizacji uprawnień wynikających z art. 7 ust. 1-4 dekretu, które przeszły na nich ze spadkodawców. W przywołanych wyrokach tutejszego sądu wskazywano, że argumentacja Sądu Najwyższego dotyczyła osoby, które nie z własnej woli stały się stroną stosunku prawnego łączącego ją z gminą na podstawie art. 7 dekretu, którego treścią był obowiązek zrekompensowania strat

poniesionych przez właścicieli nieruchomości wskutek komunalizacji gruntów na podstawie przepisów dekretu. W wyroku tym Sąd Najwyższy podkreślał, że w przypadku tych osób nie dochodziło do nabycia nowego dla tych osób składnika majątkowego, gdyż osoby te uzyskiwały rekompensatę w postaci użytkowania wieczystego w zamian za odebrane im prawo własności nieruchomości.

Należy też zwrócić uwagę w kontekście finansowym, że w punkcie II. sentencji decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 roku ustalono czynsz symboliczny na podstawie zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 roku w wysokości 3 zł, co stanowiło 0,3% ceny przedmiotowego gruntu. Ustalenie wymiaru opłaty czynszu symbolicznego nastąpiło tak *de facto* bez podstawy prawnej, co stanowi, że decyzja jest wadliwa także w tym zakresie (por. wyrok NSA z dnia 7 listopada 2002 r. sygn. akt I SA 757/01, wyroki WSA w Warszawie: z dnia 9 marca 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2088/09, z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie I SA/Wa 2154/19, z dnia 5 lutego 2020 r. w sprawie I SA/Wa 2155/19 oraz z dnia 19 stycznia 2021 r. w sprawie I SA/Wa 1352/20).

3. Nieodwracalne skutki prawne

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

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 doszło - w odniesieniu do budynku położnego działce nr 10 - do wyodrębnienia lokali i sprzedaży części z nich (tj. lokali) przez beneficjenta na rzecz osób trzecich.

W ocenie Komisji, decyzja reprivatyzacyjna wywołała w tym zakresie nieodwracalne skutki prawne, zawarte w art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z tym 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. 65).

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

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104). Tak więc, co do zasady przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze (A. Pawlyta, Komentarz do art. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprzywatywacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el., 2018).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001, beneficjentka decyzji po ustanowieniu użytkowania wieczystego, dokonał ustanowienia odrębnej własności lokali mieszalnych nr ..., a następnie sprzedała przedmiotowe lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Powyższe transakcje w zakresie sprzedaży lokali wywołały nieodwracalne skutki prawne, gdyż nastąpiły po ustanowieniu na rzecz beneficjenta, prawa użytkowania wieczystego.

Wskazane okoliczności wyczerpują dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4) oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204).

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to

należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

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

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcia wskazanej przesłanki.

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

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że w odniesieniu do budynku na działce nr , brak jest podstaw do przyjęcia, że nabywcy lokali nr wraz z związanymi z nimi prawami użytkowania wieczystego gruntu, wiedzieli o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy bądź też z łatwością mogły się o nich dowiedzieć.

W rozpoznawanej sprawie, Komisja nie ustaliła, aby nabywając na podstawie, zawartych w formie aktów notarialnych, umów udziały w nieruchomości należące do

beneficjenta decyzji nabywcy lokali wyodrębnionych w budynku jako osoby trzecie, działały w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, Komisja była zobligowana stwierdzić wydanie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 z naruszeniem prawa, w zakresie dotyczącym lokali o numerach: nr [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] znajdujących się w budynku posadowionym na działce nr [redacted], które zostały zbyte lub darowane przez beneficjenta decyzji na rzecz osób trzecich.

Inaczej rzecz się ma, co do udziałów przysługujących córce beneficjentki tj. I [redacted] i wnuczce beneficjentki tj. C [redacted] J [redacted] -K [redacted] wynoszących po [redacted] części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] i lokalu nr [redacted] o powierzchni [redacted] m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych nr [redacted] z którego własnością lokalową jest związany udział wynoszący [redacted] części we współwłasności nieruchomości wyżej wskazanej.

W dniu 15 września 2021 roku m.in. wyżej wskazane udziały i lokal zostały przekazane przez beneficjentkę M [redacted] T [redacted] w umowie darowizny zawartej w formie aktu notarialnego po połowie swojej córce tj. I [redacted] T [redacted] i wnuczce tj. C [redacted] J [redacted] -K [redacted].

Dyspozycja przepisu art. 2 pkt 4) *a contrario* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku wyraźnie wskazuje, że instytucja nieodwracalnych skutków prawnych nie zaistnieje w przypadku stanu prawnego powstałego wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, jeśli nastąpiło ono nieodpłatnie.

W polskim systemie prawnym czynności nieodpłatne są chronione słabiej niż czynności odpłatne (por. art. 6 ust. 1 u.k.w.h., art. 59 zd. 1 k.c., art. 84 § 1 *in fine* k.c., art. 86 § 2 *in fine* kc, art. 531 § 2 *in fine* k.c.).

Wobec powyższego stwierdzić należy, że w powyżej wskazanym zakresie tj. w udziale łącznie wynoszącym [redacted] (suma udziałów wynoszących po [redacted] i w udziale wynoszącym [redacted] części w przedmiotowej nieruchomości nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne.

4. Podstawy stwierdzenia nieważności decyzji w części i wydania decyzji z naruszeniem prawa w pozostałym zakresie

W ocenie Komisji koniecznym jest stwierdzenie w części nieważności decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 nr 28/2001 roku z powodu wystąpienia przesłanki wydania decyzji z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.

W myśl art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2) - 4), jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa

Stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96a-96n, art. 114-122h, art. 127-144 i art. 156 § 2 tej ustawy.

Według Komisji w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki determinujące konieczność stwierdzenia nieważności decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum, wskazane w art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a.

Jak wyżej zostało wskazane, Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum, wydając decyzję z dnia 30 marca 2001 roku rażąco naruszył art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego.

Powyższe obligowało Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 dotyczy części tej decyzji. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto, że istnieje możliwość stwierdzenia nieważności tylko części decyzji, jednakże dotyczy to tylko niektórych z nich, zaś w przypadku szeregu decyzji administracyjnych takie częściowe stwierdzenie nieważności nie jest możliwe.

Częściowe stwierdzenie nieważności decyzji możliwe jest jedynie wówczas, gdy tylko część unieważniona zawiera wady wyliczone w art. 156 § 1 k.p.a., ale tylko wtedy, gdy

wadliwość rozstrzygnięcia nie wywiera wpływu na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji (por. wyroki NSA z dnia 21 grudnia 1999 r., IV SA 2311/97, z dnia 5 października 1999 r., IV SA 1502/97, z dnia 19 maja 1999 r., IV SA 270/96, z dnia 31 marca 1998 r. I SA 1838/97 z dnia 29 stycznia 1998 r., IV SA 583/96, oraz z dnia 21 stycznia 1988 r., IV SA 859/87, ONSA 1990 z. 2-3, poz. 25, OSP 1991 r. z. 4, poz. 95 z glosą T. Wosia, NP 1990 nr 4-6, s. 253 z glosą M. Armaty; a także uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 23 lutego 1998 r. OPS 6/97, ONSA 1998 z. 2, poz. 40). Ponadto wolny od wad fragment decyzji, któremu nie odmawia się skuteczności, powinien stanowić rozstrzygnięcie, mogące samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym. Co do zasady jest zatem możliwe stwierdzenie nieważności decyzji w części, ale w takich przypadkach, gdy jest to formalnie możliwe i nie spowoduje problemów prawnych i faktycznych z wykonaniem takiej decyzji.

W ocenie Komisji, w rozpoznawanej sprawie, tego rodzaju sytuacja zachodzi.

Mając na uwadze powyżej wskazane wady kwalifikowane należało dojść do konstatacji, że decyzja Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 roku, nr 28/2001 w części dotyczącej pkt I. sentencji w zakresie udziału wynoszącego łącznie) części przedmiotowej nieruchomości i w zakresie udziału wynoszącego w prawie użytkowania wieczystego przysługującego każdorazowo właścicielom lokali nr opisanego w księdze wieczystej KW nr którymi obecnie są na zasadach współwłasności: I. T i C. J. K. należało wyeliminować z obrotu prawnego, o czym Komisja orzekła w pkt 1. i 2. sentencji decyzji.

Natomiast 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.

Zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. 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.

Ze względu na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych poprzez odpłatne zbycie wyodrębnionych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich, Komisja była zobligowana do stwierdzenia wydania decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 r.

nr 28/2001 z naruszeniem prawa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. w pozostałym zakresie, o czym Komisja orzekła w pkt 3. sentencji decyzji.

5. Nałożenie obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę na podstawie art. 31 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku

Zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy, w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę: 1) na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną; 2) działającą w postępowaniu o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej w imieniu lub na rzecz ww. osoby, jeśli przeniesiono na nią prawo wynikające z tej decyzji lub faktycznie władała nieruchomością, której dotyczyła decyzja; 2a) która nabyła prawa lub roszczenia, o których mowa w art. 7 dekretu warszawskiego, a następnie dokonała ich zbycia lub przeniesienia pod tytułem darmym; 3) która nabyła w złej wierze własność lub prawo użytkowania wieczystego od osoby, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną.

Umową sprzedaży w formie aktu notarialnego rep. A Nr _____ z dnia 13 października 2000 r. zawartą przed K _____ i L _____, notariuszem w Warszawie stawający M T _____ i Z _____ N _____ działający w imieniu i na rzecz D _____ i L _____ Z _____ K _____, W _____ K _____ i Z _____ K _____ i sprzedają M T _____ i C _____ i Z _____ N _____ całe należne im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu _____ w łącznym udziale wynoszącym _____ części – w udziałach następujących: w $\frac{3}{4}$ częściach nabywają Z _____ C _____ N _____ w $\frac{1}{4}$ części nabywa M T _____. W takich samych częściach Z _____ i C _____ N _____ oraz M _____ i T _____ kupują udział wynoszący _____ części w całej nieruchomości budynkowej za łączną kwotę _____ złotych. Następnie na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego rep. A Nr _____ z dnia 14 listopada 2000 r. zawartą przed J _____ R _____ notariuszem w Warszawie stawający Z _____ C _____ i N _____ sprzedali M T _____ całe należne im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu _____ w łącznym udziale wynoszącym _____ części i $\frac{4}{11}$ w łącznym udziale _____ części za łączną kwotę _____ złotych.

Decyzją z dnia 30 marca 2001 r. nr 28/2001 Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum orzekł o ustanowieniu użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego _____) części gruntu

oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr [redacted], położonego w Warszawie przy ul. Wilczej 8 na rzecz M. T. [redacted]

Mając na uwadze powyższe, Komisja postanowiła nałożyć obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia na M. T. [redacted] jako beneficjentkę decyzji reprivatyzacyjnej.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy, zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja, przy czym nie ustala zakresu, wartości ani obowiązku zwrotu nakładów na rzecz osób, o których mowa w ust. 1. Równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki, według wartości przyjętej w stosunkach miejscowych lub w stosunkach danego rodzaju z dnia wydania decyzji przez Komisję, a w razie trudności albo niemożności ustalenia tej wartości - średnią wartość korzyści tego rodzaju w kwartale kalendarzowym poprzedzającym wydanie decyzji według stawek ustalanych dla celów podatkowych, jednakże nie niżej wartości uzyskanych korzyści. Jak wynika z art. 31 ust. 3 ustawy, w zależności od okoliczności sprawy, w szczególności stopnia przyczynienia się przez osobę, o której mowa w ust. 1, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikająca z ust. 2.

Zgodnie z treścią art. 31 ust. 4a ustawy, w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2) -4), Komisja, nakładając obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w ust. 1, wskazuje termin zwrotu, nie krótszy niż 30 dni od dnia wydania decyzji. Od podlegającej zwrotowi równowartości nienależnego świadczenia, nieuiszczonej w terminie wskazanym w decyzji, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320). Jak stanowi art. 31 ust. 5 ustawy, do zabezpieczenia i egzekucji należności, o których mowa w ust. 1-3, stosuje się przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności sprawy, Komisja uznała za zasadne określenie wysokości zwrotu równowartości nienależnego świadczenia od M. T. [redacted], na kwotę [redacted] zł (słownie: [redacted]). Kwota ta stanowi uzyskane w drodze umowy sprzedaży korzyści finansowe ([redacted] zł), obniżone o koszty, jakie M. T. [redacted] poniosła tytułem nabycia praw i roszczeń do nieruchomości hipotecznej ([redacted] zł). Komisja wzięła pod uwagę następujące transakcje:

1. Umowę sprzedaży rep. A Nr _____ z dnia 13 października 2000 r. na podstawie której D _____, L _____, Z _____, K _____, W _____ i Z _____ sprzedali M _____ i C _____ i Z _____ N _____ całe należne im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu _____ w łącznym udziale wynoszącym _____ części – w udziałach następujących: w $\frac{3}{4}$ częściach nabywają Z _____ i C _____ N _____ w $\frac{1}{4}$ części nabywa M _____ T _____. W takich samych częściach Z _____ i C _____ N _____ oraz M _____ T _____ kupują udział wynoszący _____ części w całej nieruchomości budynkowej za łączną kwotę _____ złotych;
2. Umowę sprzedaży rep. A Nr _____ z dnia 14 listopada 2000 r. na podstawie, której Z _____ i C _____ N _____ sprzedali M _____ T _____ całe należne im udziały w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu warszawskiego o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu _____ w łącznym udziale wynoszącym _____ części i $\frac{4}{11}$ w łącznym udziale _____ części za łączną kwotę _____ złotych;
3. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 4 sierpnia 2003 r. Rep. A nr _____ dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
4. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 29 maja 2003 r. Rep. A nr _____ dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
5. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 26 czerwca 2003 r. Rep. A nr _____ dotyczącej lokalu nr _____;
6. Umowy sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 19 listopada 2004 r. Rep. A nr _____ dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
7. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 9 czerwca 2003 r. Rep. A nr _____, dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
8. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 9 grudnia 2004 r. Rep. A nr _____ dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
9. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2005 r. Rep. A nr _____, dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
10. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 27 marca 2006 r. Rep. A nr _____ dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;
11. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 5 stycznia 2006 r. Rep. A nr _____, dotyczącej lokalu nr _____, kwota transakcji – _____ zł;

12. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 12 stycznia 2006 r. Rep. A nr , dotyczącej lokalu nr , kwota transakcji – zł;

13. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży z dnia 29 października 2013 r. Rep. A nr , dotyczącej lokali nr i – odpowiednio kwota transakcji – i zł;

14. Umowę darowizny z dnia 15 września 2021 r. Rep. A nr

Komisja nie znalazła w świetle powyższych, jednoznacznych okoliczności sprawy podstaw do zastosowania dyspozycji przepisu art. 31 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku. Ważny interes społeczny z pewnością nie przemawia za nałożeniem obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w wysokości niższej niż wynikającej z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku albo odstąpieniem od nałożenia takiego obowiązku. Należy między innymi podkreślić, że powyżej wskazane czynności prawne wskazują jednoznacznie na to, że beneficjentka kierowała się tylko swoim partykularnym interesem, mającym na celu uzyskanie wzbogacenia na swoją rzecz, które wprost było powiązane z przejęciem przedmiotowej nieruchomości warszawskiej na jej własność. Nadto, po dacie przekazania budynku beneficjentce, Miasto Stołeczne Warszawa udzieliło gospodarstwom domowym pomocy, co oddziaływało na sferę budżetu tej jednostki samorządu terytorialnego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 2021 roku, sygn. akt I SA/Wa 1979/20 wskazał: *Komisja rozważyła przy tym możliwość odstąpienia od nałożenia obowiązku zwrotu należności, przewidzianą w art. 31 ust. 4 Ustawy, wskazując, iż nie zaszły żadne z okoliczności przewidziane w tym przepisie. Konstatacja ta, co prawda lakoniczna, jednakże - w ocenie Sądu - wobec ustalonych okoliczności sprawy, nie nosi znamion dowolności.*

Art. 31 ust. 2 zd. 2 *in principio* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku wskazuje wprost, że równowartość obejmuje wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu władania lub rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę, czynsz lub inne pożytki.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 czerwca 2021 roku, sygn. akt I SA/Wa 1979/20 stwierdził: *Zauważyć trzeba, że przepis art. 31 ust. 1 pkt 1 Ustawy nie odwołuje się do złej wiary nabywcy, czy też innych subiektywnych kategorii świadomości rzutujących na bezpieczeństwo obrotu, które mogłyby wywierać wpływ na treść rozstrzygnięcia Komisji w powyższym aspekcie. Jeżeli chodzi natomiast o obniżenie wysokości zwrotu uzyskanego świadczenia stanowiącego należność publicznoprawną, to wypada zauważyć, że uzyskane w drodze umowy sprzedaży korzyści finansowe podlegały obniżeniu*

Zgodnie z treścią art. 56 ustawy z dnia 30.08.1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2022 r. poz. 318), środki uzyskane w wyniku postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez Komisję, przekazywane są na rachunek bankowy Funduszu Reprywatyzacji.

Mając na uwadze powyższe Komisja orzekła jak w pkt 4. sentencji decyzji.

IV.

Wskazanie dodatkowych naruszeń

Komisja na wstępie wyraźnie zaznacza, że jako podstawę rozstrzygnięcia swojej decyzji uczyniła na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzekając o stwierdzeniu nieważności decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 roku, nr 28/2001 w części dotyczącej sentencji pkt I. w wyżej wskazanym zakresie.

W pozostałym natomiast zakresie Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. stwierdziła wydanie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 30 marca 2001 roku, nr 28/2001 z naruszeniem prawa.

Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich.

W interesie publicznym leżało całościowe rozpatrzenie sprawy i zaakcentowanie każdego relewantnego naruszenia, które mogłoby spowodować potrzebę wyeliminowanie z obrotu prawnego badanej decyzji.

Stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96a-96n, art. 114-122h, art. 127-144 i art. 156 § 2 tej ustawy. Stanowisko, zatem Komisji koresponduje z dyspozycją przepisu art. 7, 77 § 1 i 80 k.p.a. i jest wyrazem całościowego zbadania i rozpatrzenia zgromadzonego materiału dowodowego.

Komisja poniżej wskazuje, zatem inne istotne naruszenia, które miały miejsce na gruncie niniejszej sprawy.

1. Przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej - przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Komisja ustaliła, że w rozpatrywanej sprawie wystąpiła przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., gdyż przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2)-4), jeżeli 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.

W stosowaniu prawa administracyjnego szczególną rolę odgrywa uwzględnianie w toku postępowania interesu społecznego i interesu jednostkowego oraz ustalanie relacji między nimi w ramach ww. art. 7 k.p.a. W tym kontekście szczególną rolę pełni Komisja, która zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W toku postępowania rozpoznawczego Komisja obowiązana jest zatem nie tylko do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także do usunięcia skutków prawnych, niedających się pogodzić z interesem społecznym. Wobec treści art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. na Komisji każdorazowo spoczywa obowiązek dokonania oceny przeniesienia roszczeń do nieruchomości warszawskiej przez pryzmat interesu społecznego.

Konieczne ograniczenia ustawodawca sformułował w postaci klauzul generalnych, które są zwrotami językowymi, będącymi częścią przepisu prawnego, służącymi uelastycznieniu tekstu aktu prawnego, który celowo jest niedookreślony, ma charakter oceniający oraz odsyła do kryteriów pozaprawnych. Niewątpliwie zaś zwrot „interes społeczny”, do którego odwołuje się przepis art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy zaliczyć do klauzul generalnych. Klauzule generalne zwykle posiadają konstrukcję złożoną z dwóch członów: określenia rodzaju wartości, ocen czy norm (jak: zasady, interes,

dobro) oraz sfery rzeczywistości rzutującej na kierunek identyfikacji treści wartościowania (jak: społeczny, publiczny, jednostkowy, sprawiedliwość społeczna, słusność, współzycie społeczne). W odniesieniu do klauzul prawa administracyjnego najczęstszym sposobem określenia wartości jest wskazanie interesu, przy czym dominującą perspektywą aksjologiczną, wiążącą się bezpośrednio z cechami regulacji administracyjnoprawnej, jest perspektywa ogólnospołeczna, publiczna i państwowa, w odniesieniu do której interesy, zasady czy względy są ustalane. Jednocześnie, dla ustalenia treści kryterium klauzuli odsyłającej nie jest najistotniejsze ustalenie znaczenia językowego pojęcia „interes” w odesłaniu do interesu społecznego. Dla treści odesłania najważniejsze jest określenie zakresu aksjologicznego, jaki może się w takim zwrocie mieścić. Istotna przy tym jest identyfikacja treści danego terminu z określonym typem wartości, w ramach którego może mieć miejsce poszukiwanie odniesień politycznych czy gospodarczych poszczególnych odesłań, gdyż decydować to może o przypisaniu danemu znaczeniu (treści klauzuli) cechy wpływu na realizację jakiejś polityki stosowania prawa administracyjnego (zob. L. Leszczyński, Interpretacyjna rola kryteriów otwartych i innych decyzji stosowania prawa, [w:] prof. dr hab. R. Hauser (red.), prof. dr hab. A. Wróbel, prof. dr hab. Z. Niewiadomski, Wykładowia w prawie administracyjnym., System Prawa Administracyjnego, tom 4., rok: 2015, wydanie: 2).

W prawie administracyjnym uwaga organów administracji może być – w ramach odesłań poprzez klauzule generalne – kierowana na kryteria moralne, polityczne oraz gospodarcze. Za kryterium gospodarcze uznać należy przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do jej wartości.

Swoboda umów nie jest równoznaczna z całkowitą dowolnością w kształtowaniu cen. Sięganie zatem do konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego, gdy roszczenia do nieruchomości warszawskiej zostały przeniesione w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do jej wartości, jest nie tylko niezbędne pod kątem dokonania oceny zgodności umowy sprzedaży praw i roszczeń z interesem społecznym, ale również z uwagi na konieczność każdorazowego podejmowania przez Komisję czynności celem ustalenia, czy zrealizowana została przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003 r.: jeśli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1097/00). Ustawodawca przyjął, że okolicznością przemawiającą w sposób szczególny za uznaniem, iż przeniesienie roszczeń było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, jest

przeniesienie roszczeń w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

W kontekście przesłanki wynikającej z art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. należy przywołać również wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 1033/14 z powództwa Mi: Mi przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o zapłatę, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że: (...) *roszczenia uzupełniające, w tym wynagrodzenie za korzystanie przez Miasto Stołeczne Warszawa bez tytułu prawnego z budynków objętych dekretem warszawskim, następnie odzyskanych przez przedwojennych właścicieli lub ich spadkobierców dzięki zmienionym realiom ustrojowym, społecznym i gospodarczym, mają służyć naprawieniu krzywd dziejowych poniesionych przez te osoby. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne. Sąd Najwyższy podkreślił, że konieczne jest rozważenie, czy (...) osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu warszawskiego, ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od osoby uprawnionej za 50 złotych, czyli ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.*

Podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 5 czerwca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 724/16 (niepubl.) oraz w wyroku z dnia 24 lipca 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 721/15 (niepubl.), dotyczących odszkodowań za sprzedane lokale w nieruchomościach przy ul. Sieleckiej 36 oraz Brackiej 23. W sprawach tych sąd uznał umowy sprzedaży roszczeń za nieważne na podstawie art. 58 § 2 k.c. i oddalił powództwa ze względu na brak legitymacji czynnej powódki – nabywcy roszczeń do nieruchomości objętych działaniem dekretu warszawskiego. Dostrzegalna jest w związku z tym analogia pomiędzy wyrokiem Sądu Najwyższego oraz wyrokami sądów powszechnych a działalnością Komisji. W obu przypadkach celem jest weryfikacja umów w oparciu o różne przepisy i z różnym skutkiem prawnym, na podstawie których doszło do nabycia roszczeń do nieruchomości warszawskich przy nakładzie środków nieadekwatnych do wartości nieruchomości i przy jednoczesnym braku pokrzywdzenia nabywcy działaniem dekretu warszawskiego. Celem przepisu art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy o Komisji jest wzruszenie decyzji repywatyzacyjnych, które stanowiły instrument w procedurze maksymalizacji zysków, sięgających często milionów złotych, przy minimalnym nakładzie środków nabywcy roszczeń,

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 lipca 2015 r. (sygn. I ACa 1958/14): *Rażąca różnica pomiędzy świadczeniami stron to taka, która powoduje rażące naruszenie ekwiwalentności świadczeń w znaczeniu obiektywnym i która w sposób oczywisty odbiega od dopuszczalnej w obrocie nierównowagi świadczeń. Wymóg istnienia obiektywnej dysproporcji wartości świadczeń oznacza, że nie będzie miało znaczenia mniemanie strony co do owej wartości.*

W konsekwencji należy stwierdzić, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej. Została zatem spełniona przesłanka przewidziana w art. 30 ust. 1 pkt 5) ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2. Naruszenie przez organ prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym – stwierdzenie innego naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4a) *in principio* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku

Komisja uznała, że Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ się kierował (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczących się przed Burmistrzem Gminy Warszawa-Centrum postępowaniach dotyczących przedmiotowej nieruchomości pominięto współużytkownika wieczystego nieruchomości, będącego właścicielem wyodrębnionego lokalu w przedmiotowym budynku.

Naruszenie zasady czynnego udziału strony w postępowaniu powoduje jego wadliwość, która, z uwagi na wagę konsekwencji prawnoprocesowych powyższego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprivatyzacyjnego, stwarza konieczność eliminacji z obrotu prawnego decyzji reprivatyzacyjnej.

Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum wydając przedmiotową decyzję, uznał za stronę postępowania jedynie następców prawnych właścicieli hipotecznych, nie uwzględniając natomiast właściciela wyodrębnionego lokalu.

Jak wynika z akt sprawy, w dniu 30 marca 2001 r., tj. w dniu wydania przez organ decyzji, współużytkownikiem wieczystym przedmiotowej działki był właściciel wyodrębnionego lokalu nr . Do opisanego naruszenia doszło, pomimo że w uzasadnieniu organ sam wskazał, że w budynku oficyny został sprzedany aktem notarialnym lokal mieszkalny wraz z udziałem . części budynku.

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu, będącemu zarazem współużytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianego właściciela lokalu wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 892). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielowi wyodrębnionego lokalu realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzeczniczą NSA (vide wyroki 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; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył NSA w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

3. Strony postępowania

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

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami

prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, ale również jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z 10 lutego 2009 r. sygn. akt I OSK 329/08).

Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. M..., T... i... Za strony postępowania uznano również właścicieli wyodrębnionych lokali, tj. M... S... (lokal nr ...), J... G... (lokal nr ...), K... A... (lokal nr ...), I... T... (lokal nr ...), A... O... (lokal nr ...), L... C..., J... C... (lokal użytkowy nr ... i lokal nr ...), C... S... O... O... (lokal nr ...), A... D... a..., A... D..., T... L..., V... D..., J... D... (lokal nr ...), „B... F... b... G... ” s... z o... i c... z s... w Z... (lokal nr ...), U... M... Z... (lokal nr ...) i A... Z... (lokal nr ...), a także obecne współwłaścicielki przedmiotowej nieruchomości I... T... i C... J... K... a zarazem współwłaścicielki lokalu nr ...

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa.

4. Stanowisko strony postępowania

M... T... reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata przedstawiła stanowisko w sprawie oraz wypowiedziała się co do zebranych dowodów i materiałów. Strona podkreśliła, że dwukrotnie wносиła o przesłuchanie świadka D... L..., podtrzymując wniosek dowodowy. Strona wyraziła także stanowisko odnoszące się do uzasadnienia wyroku NSA z dnia 29 sierpnia 2022 roku, sygn. akt I OSK 2034/20, wskazując na odmienny stan faktyczny, albowiem sprawa dotyczyła działki niezabudowanej, a nie tak jak na gruncie niniejszej sprawy – zabudowanej, która spełniała wymogi art. 5 dekretu warszawskiego. Z faktu tego wywodzi, że posiada interes prawny, albowiem w tym wypadku nabywca roszczeń był właścicielem nieruchomości budynkowej i jego interes wynika z prawa tj. z art. 140 k.c. Strona wskazała również, że w jej ocenie są dopuszczalne zmiany podmiotowe w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie art. 7 dekretu warszawskiego. W tym względzie odwołała się do dyspozycji przepisu

art. 30 § 4 k.p.a. Zaakcentowała też, że sprawy administracyjne prowadzone na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego dotyczą praw zbywalnych. W konsekwencji w niniejszej sprawie, stroną postępowania administracyjnego, której przysługiwało uprawnienia do żądania wydania rozstrzygnięcia przez organ administracyjny była M. i T.

Odnosząc się do tego stanowiska należy przywołać treść art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, który stanowi, że dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Przed wszystkim należy zaakcentować, że przepisu tego nie można wyklądać, stosując wykładnię rozszerzającą. Przepis ten na wstępie wskazuje, że podmiotem ma być dotychczasowy właściciel gruntu, a w dalszej kolejności wskazuje na następców prawnych tego właściciela i wystarczy się skupić na potrzeby niniejszej sprawy na tych kategoriach podmiotów. W dekrete nie określono, czy następstwo prawne dotyczy sukcesji singularnej czy też uniwersalnej. Skoro wykładnia językowa nie okazuje się wystarczającą, to należy sięgnąć po inne wykładnie. W tym względzie należy sięgnąć po wykładnię funkcjonalną i cel dekretu warszawskiego jest jasny i nie powinien wzbudzać wątpliwości. Ten cel jest restytucyjny. Powołany dekret ma czynić zadość roszczeniom właścicieli lub ich spadkobierców, albowiem uszczerbek w majątku dotychczasowego właściciela przedkładać się może na uszczerbek w majątku spadkobierców, albowiem forma zadośćuczynienia nie weszłaby do masy spadkowej.

W doktrynie wyrażono następujące stanowisko: *Oddanie gruntu na podstawie dekretu w użytkowanie wieczyste nie może być utożsamione ze zwrotem własności; stanowi swoistą restytucję z tytułu komunalizacji gruntów położonych na obszarze m.st. Warszawy* (tak: E. Buczeki i M. Kopec, *Własność i użytkowanie gruntów na obszarze m. st. Warszawy*. Komentarz, art. 5, teza 2).

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 sierpnia 2022 roku, sygn. akt I OSK 2034/20 wskazał: *W rozpatrywanej sprawie przyznanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej wydanej w 2011 r., co oznacza zastosowanie do tej decyzji przepisów kodeksu postępowania administracyjnego -z mocy art. 1 pkt 1 k.p.a., który stanowi, że kodeks postępowania administracyjnego normuje postępowanie przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach*

indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco.

Z powyższego wynika w konsekwencji zastosowanie do powołanej decyzji art. 28 k.p.a. stanowiącego, że stroną (postępowania administracyjnego) jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Cytowany przepis -w niniejszej sprawie - należy jednak odczytywać przede wszystkim w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego określającego podmiotowy zakres przyznania prawa użytkowania wieczystego, tj. przyznania tego prawa dotychczasowemu właścicielowi. Uwzględniając jednak faktyczne uwarunkowania istniejące w chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego, tj. w listopadzie 1945 r. - czas tuż powojenny charakteryzujący się szczególnie ogromem zniszczeń miasta Warszawy i utratą życia przez wielu właścicieli gruntów warszawskich w czasie i na skutek wojny, nie sposób uznać, aby ustawodawca dopuścił przyznanie praw określonych w dekrecie warszawskim wyłącznie żyjącym byłym właścicielom tych gruntów. Przyjęcie literalnej wykładni art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego co do podmiotowego zakresu uprawnionych do uzyskania praw do gruntu warszawskiego, polegające na uznaniu, jakoby uprawnionymi mieliby być tylko żyjący byli właściciele gruntów warszawskich, byłoby bowiem akceptacją w sferze prawnej przede wszystkim faktycznych skutków II wojny światowej i działań okupanta zaistniałych na terenie miasta Warszawy.

Za uprawnionych do uzyskania praw określonych w dekrecie warszawskim należałoby zatem uznać nie tylko byłych właścicieli gruntów warszawskich, ale także ich następców prawnych, identyfikowanych w pierwszej kolejności przez pryzmat przepisów procedury administracyjnej normujących przymiot strony postępowania administracyjnego, skoro przyznanie praw w dekrecie warszawskim następowało i nadal następuje w procedurze administracyjnej.

W zakresie stanowiska wywodzącego z faktu objęcia na własność budynku nie można wywodzić przymiotu strony, albowiem okoliczność ta jest irrelevantna. Ustawodawca wprost wskazał w art. 7 ust. 1 *in principio* dekretu warszawskiego, że dotychczasowy właściciel gruntu, ale nie samego budynku jest uprawniony do złożenia wniosku dekretowego i bycia stroną. Sformułowanie *dotychczasowy* nie powinno wzbudzać żadnych wątpliwości, że chodzi o właściciela, który przed 1945 roku miał na własność przejęty grunt na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego. W innym przypadku Ustawodawca zastosowałby zwrot: aktualny zamiast dotychczasowy właściciel.

W doktrynie wyrażono następujące stanowisko: *Zgodnie z komentowanym przepisem budynku oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególnie nie stanowią inaczej. Od chwili wejścia w życie dekretu budynki znajdujące się na nieruchomości stawały się więc przedmiotem odrębnej własności dotychczasowego właściciela – dekret warszawski wprowadził bowiem czasowe odstępstwo od zasady superficies solo cedit, które „utrwalato” się w razie uwzględnienia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 d.w.u.g. (wyrok NSA z dnia 13 stycznia 2010 r., I OSK 475/09, LEX nr 595396). Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (Z. Strus, Grunty warszawskie..., s. 8) (tak: E. Buczek i M. Kopeć, Własność i użytkowanie gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Komentarz, art. 5, teza 2).*

Wobec powyższego nie można uznać stanowiska strony za trafne i wywodzenie interesu prawnego tylko z własności budynku i powoływanie się na art. 140 k.c. Beneficjentka decyzji, zatem nie mieściła się w żadnej z kategorii podmiotów wskazanych w dyspozycji przepisu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego.

Co do kwestii braku powołania dowodu z przesłuchania świadka w osobie D L , to należy przywołać pkt II. 11 uzasadnienia zatytułowany - Nieuwzględnione wnioski dowodowe stron.

Mając na uwadze powyższe nie można było uwzględnić w jakimkolwiek zakresie stanowiska strony.

Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt. 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 31 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzeczono jak na wstępie.

Przewodniczący Komisji

Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 kpa). 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 ppsa, art. 53§1 ppsa oraz art. 54§1 ppsa). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 ppsa. 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 ppsa)
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 16.12.2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 §1 ppsa 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 ppsa). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 ppsa 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 9.03.2017 r. w zw. z art. 49 §1 kpa, Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjną – biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9.03.2017 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.
6. Kwotę należności, o której mowa w pkt 4 niniejszej decyzji, należy uiścić na rachunek bankowy Funduszu Reprivatyzacji:
Nazwa posiadacza rachunku: **Ministerstwo Finansów Departament Finansów i Księgowości**
Nr rachunku: **51 1130 1017 0019 9426 2520 0002**
Nazwa banku: **Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Warszawie.**
w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji. W tytule przelewu należy wskazać datę i nr niniejszej decyzji oraz oznaczyć osobę zobowiązaną do dokonania wpłaty.
Od podlegającej zwrotowi równowartości nienależnego świadczenia, nieuiszczonej w terminie wskazanym w decyzji, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 i 2320).

W przypadku niewykonania obowiązku we wskazanym terminie zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w administracji przewidziane do realizacji obowiązków o charakterze pieniężnym, zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1427).

W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego powstaje obowiązek uiszczenia kosztów egzekucyjnych, które zaspokajane są w pierwszej kolejności. Koszty podlegają ściąganiu w trybie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych.”