



Warszawa, dnia 20 lipca 2022 r.

Sygn. akt KR III R 3/20

**DECYZJA nr KR III R 3 a / 20**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

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

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 20 lipca 2022 r.

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr  
, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50,

stanowiącej zabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr z obrębu ,

dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg  
Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze oraz nieruchomości

położonej w Warszawie przy ul. K. Gałczyńskiego, stanowiącej niezabudowany grunt  
oznaczony jako część działki ewidencyjnej nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy

dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę  
wieczystą o numerze z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy,

D G. R , M R , A K L -W (poprzednio:

A K L ), A M N (poprzednio: A M

L ) oraz M M L -K (poprzednio: M / M L i)

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. 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 zw. z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26  
października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U.

Nr 50, poz. 279 dalej: dekret), § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm., dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **orzeka:**

1. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [ ] z naruszeniem prawa w części dotyczącej jej punktów: 1 i 2,
2. utrzymać w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [ ] w części dotyczącej jej punktu 3,
3. nałożyć na D [ ] G [ ] R [ ], córkę U [ ] i W [ ], PESEL [ ] obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie 10.116.136,00 zł (słownie: dziesięć milionów sto szesnaście tysięcy sto trzydzieści sześć złotych 00/100) na rzecz Skarbu Państwa.

#### **UZASADNIENIE**

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze, w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [ ] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2008 r. nr [ ], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, stanowiącej zabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr [ ] z obrębu [ ], dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW o numerze [ ] oraz nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. K. Gałczyńskiego, stanowiącej niezabudowany grunt oznaczony jako część działki ewidencyjnej nr [ ] z obrębu [ ], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze [ ].

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, zawiadomiła właściwe organy oraz sądy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Nowy Świat 50.

Zawiadomieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 3/20.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2008 r. nr [redacted] dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 stycznia 2020 r.

Pismami z dnia 20 stycznia 2020 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenia, czy działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 184 m<sup>2</sup> z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted] oraz działka ewidencyjna nr [redacted] – część o powierzchni 105 m<sup>2</sup> z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted] zawierają się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr [redacted] o powierzchni 1219 m<sup>2</sup>.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia:

- wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie, przy ul. Nowy Świat 50, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 184 m<sup>2</sup> z obrębem [redacted], dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted], oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego [redacted], według stanu na dzień 5 marca 2007 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- wartości rynkowej budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, wzniesionego przed 1945 r., usytuowanego na gruncie położonym w Warszawie, przy ul. Nowy Świat 50 na działce ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted], oznaczonego dawnym wykazem numeru hipotecznego [redacted], według stanu na dzień 5 marca 2007 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. K. Gałczyńskiego, stanowiącej niezabudowany grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr [redacted] – część o powierzchni 105 m<sup>2</sup> z obrębu [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted], oznaczonej dawnym wykazem numeru hipotecznego [redacted], według stanu na dzień 5 marca 2007 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted]) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Powyższe postanowienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 20 lutego 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 października 2021 r. dodatkowo zawiadomiono stronę o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 października 2021 r.

W dniu 17 listopada 2021 r. Społeczna Rada wydała opinię nr 36/2021 w przedmiocie m.in. decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted]. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted] z dnia 5 marca 2007 r. ze względu na to, że przedmiotowa decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa. W przedmiotowej opinii Społeczna Rada wskazała, że Prezydent m. st. Warszawy przyznał prawa do nieruchomości przy ul. Nowy Świat 50 na rzecz osoby nieuprawnionej i bezpodstawnie ustalił czynsz symboliczny. W ocenie Społecznej Rady decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted] jest niewykonalna i jej niewykonalność ma charakter trwały, co uzasadnia wyeliminowanie jej z obiegu prawnego w trybie art. 156 § 1 k.p.a. Społeczna Rada podniosła, że wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted] doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym. W opinii Społecznej

Rady fakt trwałej niewykonalności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted] powoduje, że nieodwracalne skutki prawne nie mogą w tej sprawie mieć zastosowania.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2021 r. Komisja dopuściła dowód z opinii łącznej biegłych z zakresu budownictwa oraz geodezji na okoliczność ustalenia:

a) czy według stanu nieruchomości na dzień 5 marca 2007 r. istniała możliwość takiego podziału pionowego budynku położonego przy ulicy Nowy Świat 50 w Warszawie w granicach działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze [redacted] oraz budynku położonego przy ul. K. Gałczyńskiego 7 w Warszawie w granicach działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze [redacted], żeby linia podziału budynku była zgodna z linią podziału gruntu i przebiegała według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części stanowiące odrębne budynki, oraz tak, by sfery własności właścicieli działek i budynków nie nachodziły na siebie;

b) czy według stanu nieruchomości na dzień 5 marca 2007 r. istniała możliwość podziału pionowego lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, znajdujących się częściowo w budynku położonym przy ulicy Nowy Świat 50 w Warszawie, na działce ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze [redacted] i częściowo w budynku położonym przy ul. K. Gałczyńskiego 7 w Warszawie na działce ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], w ten sposób:

– żeby podział przebiegał wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, a jeśli w budynku tym nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Powyższe postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 stycznia 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 30 maja 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego do 31 lipca 2022 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted] zmienioną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 lutego 2008 r. nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej

w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, 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 30 maja 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 czerwca 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 8 czerwca 2022 r.

## II

**Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, Galczyńskiego uregulowana była w księdze hipotecznej oznaczonej dawnym numerem wykazu hipotecznego o powierzchni 1219 m<sup>2</sup>.

Podczas działań wojennych budynek uległ znaczącym uszkodzeniom. Z pisma Biura Odbudowy Stolicy Wydziału Nadzoru i Zleceń Dzielnicy Śródmieścia z dnia 3 sierpnia 1945 r. wynika, że zlecono wykonanie robót budowlanych dotyczących m.in. obalenia wychylonego z pionu muru o wysokości 3 kondygnacji oraz zamurowanie otworów po uprzednim zwaleniu sklepień grożących upadkiem w nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50.

Zgodnie z treścią promesy wystawionej przez Zarząd Miejski w m.st. Warszawie z dnia 1 grudnia 1948 r. ; teren nieruchomości warszawskiej, położony przy ul. Nowy Świat Nr 50, oznaczony Nr. hip. , w granicach A,B,C,D,E,F,A załączonego szkicu sytuacyjnego w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego, jest przewidywany pod zabudowę na cele handlowo-biurowo-mieszkalne. Celem umożliwienia wcześniejszego zagospodarowania tego terenu w sposób zgodny z jego przyszłym przeznaczeniem, Zarząd Miejski w m.st. Warszawie na zasadzie uchwały z dnia 18 listopada 1947 r. przyrzekł przyznać A Ś i J Z prawo własności czasowej do gruntu i zezwolić na podjęcie budowy z zachowaniem praw osób trzecich, ze szczególnym uwzględnieniem umów

zawartych przez Wydział Administracji Nieruchomości Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie. Warunkiem przyznania prawa własności czasowej do pomienionego gruntu terenu, jest wzniesienie na nim w terminie do dnia 31 czerwca 1950 r. budowli, zgodnie z opracowywanymi planami zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem przepisów policyjno-budowlanych. Jak wynika z powyższej promesy „do dnia 31 marca 1949 r. winno być przedstawione Zarządowi Miejskiemu w m.st. Warszawie zaświadczenie Inspekcji Budowlanej o zatwierdzeniu planu zabudowy, przyczem poszczególne etapy budowy będą następujące: do dnia 31 grudnia 1949 r. uporządkowanie terenu i wzniesienie murów w stanie surowym, do dnia 31 czerwca 1950 r. całkowite zakończenie budowy. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie zastrzega sobie prawo kontrolowania postępu robót”.

W piśmie Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 26 września 1949 r. ... wskazano, że powyższy warunek nie został dopełniony, wobec nieuporządkowania terenu i nierozpoczęcia robót budowlanych. Z powodu uznania, że warunki promesy nie zostały przez A ... i J ... Z ... dopełnione, promesa została anulowana.

Zgodnie z operatem szacunkowym z 18 lipca 2004 r., sporządzonym na potrzeby postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy, udział nakładów poniesionych ze środków publicznych z uwzględnieniem ich stopnia zużycia określono w wysokości 85,64%.

Obecnie nieruchomość stanowi:

- działkę ewidencyjną nr ... z obrębu ... o pow. 184 m<sup>2</sup>, uregulowaną aktualnie w KW nr ... , stanowiącą grunt zabudowany budynkiem przy ul. Nowy Świat 50;

- niewydzieloną część dz. ew. nr ... z obrębu ... o pow. 105 m<sup>2</sup> , aktualnie uregulowaną w KW nr ... , stanowiącą grunt niezabudowany zajęty pod drogę publiczną – ulicę Gałczyńskiego;

- niewydzieloną część dz. ew. nr ... z obrębu ... o pow. 236 m<sup>2</sup>, uregulowaną aktualnie w KW nr ... , stanowiącą grunt zabudowany budynkiem przy ul. Gałczyńskiego;

- niewydzieloną część dz. ew. nr ... i o pow. 809 m<sup>2</sup> z obrębu ... , uregulowaną aktualnie w KW nr ... , stanowiącą grunt niezabudowany, pełniący funkcję podwórza kamienic przy ul. Nowy Świat nr 50 i nr 52 oraz zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynków przy ul. Nowy Świat nr 50, nr 52 oraz nr ... ;

- działkę ewidencyjną nr ... o pow. 111 m<sup>2</sup> z obrębu ... , uregulowaną aktualnie w KW nr ... , stanowiącą grunt niezabudowany, pełniący funkcję podwórza

kamienicy przy ul. Nowy Świat nr 50 oraz zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynku przy ul. Nowy Świat nr 50;

- niewydzieloną część działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 2056 m<sup>2</sup> oraz niewydzieloną część działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 442 m<sup>2</sup>, uregulowane w KW nr [redacted], stanowiące niezabudowany grunt, zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynków o adresach ul. K. Gałczyńskiego nr 10, nr 12 oraz nr 12A;

- działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 316 m<sup>2</sup>, uregulowaną aktualnie w KW nr [redacted], stanowiące niezabudowany grunt, zapewniający komunikację od strony ul. K. Gałczyńskiego do budynków o adresach ul. K. Gałczyńskiego nr 12 oraz nr 12A;

- niewydzieloną część dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 32 m<sup>2</sup>, uregulowanej w KW nr [redacted], stanowiącą grunt zabudowany budynkiem przy ul. Gałczyńskiego 12.

Nieruchomość przy ul. Nowy Świat 50 znajduje się w obszarze, dla którego aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Foksal – przyjęty uchwałą z dnia 6 lipca 2017 r. Nr LII/1278/2017 (Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz. 6083). W planie miejscowym działka ew. nr 20 położona jest na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem b1. 1C – MWU, tj. przeznaczonym na teren śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zgodnie z § 4 ust. 2 ww. uchwały) oraz teren zabudowy śródmiejskiej, w tym zabudowy uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych. Postanowieniami planu miejscowego (§ 21 pkt 2 lit. g) ustalono zachowanie i ochronę zabytkowych budynków znajdujących się na obszarze nim objętym, w tym m.in. kamienicy przy ul. Nowy Świat 50.

Z pisma Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 października 2021 r. wynika, że działka nr [redacted] znajduje się na terenie układu urbanistycznego ulicy Nowy Świat, wpisanego do rejestru zabytków województwa mazowieckiego decyzją organu z lipca 1965 r. Działka ewidencyjna nr [redacted] i nr [redacted] znajdują się na terenie Pomnika Historii „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem” powołanego zarządzeniem Prezydenta RP z dnia 8 września 1994 r. (Monitor Polski 1994 nr 50 poz. 423).

Obecnie na działce nr [redacted] posadowiony jest budynek pod numerem 50 w odrestaurowanej, przedwojennej kamienicy, który stanowi funkcję butikowego hotelu o nazwie: „SleepWell Boutique Hotel”.

Z opinii z dnia 8 maja 2020 r. biegłego geodety mgr inż. R [redacted] K [redacted] i wynika, że działka ewidencyjna nr [redacted] o powierzchni 184 m<sup>2</sup> z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę



wieczystą o nr [redacted] oraz działka ewidencyjna nr [redacted] -część o powierzchni 105 m<sup>2</sup>, z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze [redacted], zawierają się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr [redacted] o powierzchni 1219 m<sup>2</sup>.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydział Hipoteczny Nr [redacted] z dnia 4 lutego 1948 r. tytuł własności nieruchomości warszawskiej Hip. [redacted] "położonej przy ul. Nowy Świat 50" uregulowany był jawnym wpisem na imię Z: [redacted] P [redacted] (co do 28/40 części), H [redacted] S [redacted] (co do 5/40 części), I [redacted] B [redacted] (co do 7/40 części) – wszystkich niepodzielnie.

Ponadto z treści ww. zaświadczenia Sądu Okręgowego w Warszawie wynika, że w dniu 22 grudnia 1947 r. (za nr [redacted] Dziennika Ksiąg Wieczystych) wpłynął wniosek o przepisanie prawa własności przedmiotowej nieruchomości na imię A: [redacted] Ś [redacted] i J: [redacted] Z [redacted] w równych częściach niepodzielnie z tytułu nabycia na mocy aktu notarialnego Nr Rep. [redacted], sporządzonego przez notariusza T [redacted] B [redacted] w Warszawie.

Z treści aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1947 r. Repertorium Nr [redacted] sporządzonego przez notariusza T [redacted] B [redacted] wynika, że zawarto umowę sprzedaży (daw. umowę kupna-sprzedaży) pomiędzy sprzedającymi Z [redacted] P [redacted] (reprezentowanym przez adwokata S [redacted] R [redacted]), H [redacted] S: [redacted] z domu B [redacted] (reprezentowaną przez S [redacted] B [redacted]) i Ię [redacted] i B [redacted], a kupującymi A: [redacted] Ś [redacted] i J' [redacted] i Z [redacted].

Nieruchomość, której dotyczyła umowa, opisano jako położoną przy ul. Nowy Świat 50 w Warszawie, opatrzoną numerem hipotecznym nr [redacted], składającą się z „placu o powierzchni około 1300 (tysiąca trzystu) metrów kwadratowych, oraz zgliszczy i murów po wypalonym i wyburzonym domu mieszkalnym dwupiętrowym”. W treści umowy zamieszczono także wzmiankę, że przedmiotowa nieruchomość podlega przepisom dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu lokali.

Zgodnie z treścią § 2 przywoływanej umowy z dnia 15 grudnia 1947 r. Z [redacted] P [redacted], H [redacted] S [redacted] (z domu B [redacted]) i I [redacted] B [redacted] oświadczyli, że „całą wyżej wymienioną nieruchomość w Warszawie przy ul. Nowy Świat pod Nr 50 położoną, Nr hipotecznym nr [redacted] oznaczoną, wraz ze wszystkim tym, co się na niej znajduje i z prawa,

natury i przeznaczenia nieruchomości stanowi, bez żadnego wyłączenia lub ograniczenia, sprzedaje A Ś i J Z , w równych i niepodzielnych częściach, za dobrowolnie umówiony szacunek 5.000.000 (pięć milionów) złotych, podstawiają nabywców za wszystkie prawa sprzedawców do sprzedawanej nieruchomości i zezwalają na przepisanie tytułu własności sprzedanej nieruchomości na imię nabywców w wykazie hipotecznym”.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, Wydział I Cywilny, postanowieniem z dnia 15 września 1989 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po A Ś nabyli: żona (wdowa) M Ś , córka E Bc G (z domu Ś , syn R Ś oraz wnuk R Ś – w 1/4 części każde z nich.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy , III Wydział Cywilny, postanowieniem z dnia 4 maja 2000 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po J Z na podstawie ustawy nabyła M S w całości.

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy , III Wydział Cywilny, postanowieniem z dnia 21 czerwca 2001 r., sygn. akt stwierdził, że spadek po R Ś na podstawie ustawy nabyli: matka M Ś (z domu K ) w 6/16 częściach, siostra E B G (z domu Ś ) w 5/16 częściach oraz R A Ś vel R M S w 5/16 częściach.

### **3. Sprzedaż roszczeń na podstawie umów z dnia 21 maja 2002 r. oraz wartość nieruchomości**

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr przed notariuszem J R i, M Ś i E G , reprezentowane przez K D , sprzedały D R przysługujące im udziały w łącznej wysokości 43/128 części (tj. odpowiednio 22/128 i 21/128 części) w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę zł.

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr przed notariuszem J R , R S vel R A Ś , reprezentowany przez K D sprzedał D Rc przysługujący mu udział w wysokości 21/128 części w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę USD ( zł wg średniego kursu NBP z 21 maja 2002 r.).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr [redacted] przed notariuszem J. [redacted] R. [redacted], M: [redacted], Sz. [redacted] reprezentowana przez K. [redacted] D. [redacted], sprzedała D: [redacted] R. [redacted] przysługujący jej udział w wysokości 1/2 części w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted] położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę [redacted] zł.

Łączna cena nabycia przez D. [redacted] R. [redacted] udziałów w prawach i roszczeniach do całej powierzchni dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted] położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 od wszystkich następców prawnych jej dawnych właścicieli, stanowiąca sumę cen podanych w treści trzech aktów notarialnych sporządzonych w dniu 21 maja 2002 r. przed notariuszem J. [redacted] R. [redacted] (Rep. A nr [redacted] oraz [redacted]), wyniosła [redacted] zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M. [redacted] S. [redacted] – Ż. [redacted], wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego jedynie niewielkiej części dawniej nieruchomości warszawskiej, która została objęta postanowieniami decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr [redacted], na mocy których ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego kamienicą o adresie ul. Nowy Świat 50, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 184 m<sup>2</sup>, oraz przyznano to prawo D: [redacted] R: [redacted], wynosiła na dzień wydania ww. decyzji 924.256,00 zł. Z kolei wartość budynku przy ul. Nowy Świat 50 wynosiła w dniu 5 marca 2007 r. 3.136.589,00 zł.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted], obręb [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr [redacted] według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r., wynosiła 317.261 zł. Z kolei wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r., wynosiła 154.740 zł.

#### **4. Komunalizacja działek przy ul. Nowy Świat 50**

W dniu 27 maja 1990 r., na podstawie art. 5 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), przedmiotowa nieruchomość została skomunalizowana – z mocy prawa stała się własnością Dzielnicy - Gminy Warszawa - Śródmieście. Powyższa okoliczność została potwierdzona przez Wojewody Mazowieckiego następującymi decyzjami deklaratoryjnymi nr [ ] z dnia 30 stycznia 1992 r., nr [ ] z dnia 6 marca 1992 r., nr [ ] z dnia 30 stycznia 1992 r., nr [ ] z dnia 31 grudnia 1992 r., nr [ ] z dnia 6 marca 1992 r. oraz nr [ ] z dnia 30 stycznia 1992 r.

W dniu 12 kwietnia 1994 r., na podstawie przepisów ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. poz. 195) własność nieruchomości gruntowej przeszła na Gminę Warszawa – Centrum.

Z kolei z dniem 27 października 2002 r. na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 2017 r. poz. 1817 z późn. zm.), przedmiotowy grunt stał się własnością m. st. Warszawy.

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

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez gminę miało miejsce w dniu 19 kwietnia 1948 roku, tj. z dniem opublikowania ogłoszenia o objęciu w posiadanie przez Gminę m. st. Warszawy w Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 kwietnia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. 1948 Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 kwietnia 1948 r.).

W dniu 14 października 1948 r. J [ ] Z [ ] i A [ ] Ś [ ]; reprezentowani przez adwokata S [ ] R [ ], wystąpili z wnioskiem o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 (ozn. hip. Nr [ ]).

Orzeczeniem administracyjnym [ ] z dnia 21 marca 1950 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił wnioskodawcom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowy Świat 50 (ozn. hip. [ ]) i jednocześnie stwierdził, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność gminy m. st. Warszawy.

Decyzją nr [ ] z dnia 11 lutego 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpatrzeniu wniosku K [ ] D [ ] działającego w

imieniu: E G , M S , R S vel R Ś  
(prawnych następców byłych właścicieli nieruchomości) w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji (orzeczenia administracyjnego) z dnia 21 marca 1950 r. nr [ ] wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy orzekło na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 marca 1950 r. nr [ ] jako wydanej z rażącem naruszeniem prawa – nie wykazano bowiem, że istnieje kolizja pomiędzy przeznaczeniem gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego a możliwością korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela.

Decyzją nr [ ] z dnia 16 kwietnia 2002 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a. utrzymało w mocy decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 11 lutego 2002 r. nr [ ]

Decyzją nr [ ] z dnia 5 marca 2007 r. Prezydent m. st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku J Z i A , Ś o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 (dawny hip. Nr [ ]), orzekł o:

1) ustanowieniu na 99 lat użytkowania wieczystego gruntu o pow. 184 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [ ], położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 (stan prawny uregulowany aktualnie w KW nr [ ] na rzecz D G R . (pkt 1);

2) ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu w wysokości 2477,43 zł netto (pkt 2);

3) odmowie ustanowienia na rzecz D G R prawa użytkowania wieczystego do części gruntu pochodzącego z dawnej hipoteki [ ] o pow. 105 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [ ] z obrębu [ ] z uwagi na wykorzystywanie przedmiotowego gruntu na cele publiczne (pkt 3).

Przekazanie nieruchomości nastąpiło w dniu 15 czerwca 2007 r., co potwierdza Protokół przekazania – przejęcia, zawarty pomiędzy przedstawicielami Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście oraz stroną przedmiotowej decyzji. Protokół zawiera informacje o przenikaniu się lokali w ww. budynku.

## **6. Opinia biegłych z zakresu budownictwa i geodezji w przedmiocie możliwości podziału budynku**

Z opinii z 27 kwietnia 2022 r. mgr inż. H W wynika, że według stanu nieruchomości na dzień 5 marca 2007 r. nie istniała możliwość takiego podziału pionowego budynku położonego przy ulicy Nowy Świat 50 w Warszawie w granicach działki ewidencyjnej nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze oraz budynku położonego przy ul. K. Gałczyńskiego 7 w Warszawie w granicach działki ewidencyjnej nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze , żeby linia podziału budynku była zgodna z linią podziału gruntu i przebiegała według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części stanowiące odrębne budynki, oraz tak, by sfery własności właścicieli działek i budynków nie nachodziły na siebie, a także według stanu nieruchomości na dzień 5 marca 2007 r. nie istniała możliwość podziału pionowego lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, znajdujących się częściowo w budynku położonym przy ulicy Nowy Świat 50 w Warszawie, na działce ewidencyjnej nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze i częściowo w budynku położonym przy ul. K. Gałczyńskiego 7 w Warszawie na działce ewidencyjnej nr z obrębu , w ten sposób żeby podział przebiegał wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, a jeśli w budynku tym nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Jak wskazuje dalej biegły, z punktu widzenia technicznego można byłoby oddzielić łącznik budynku przy ulicy K. Gałczyńskiego 7, od budynku zlokalizowanego przy ulicy Nowy Świat 50, wykonując ścianę pełną zamykającą obrys tego drugiego budynku w kształcie zbliżonym do kwadratu, tak aby łącznik budynku przy ulicy K. Gałczyńskiego 7, należał na całej swej długości do tego budynku, do tego celu należałoby wykonać nadbudowę nad połączeniem budynku głównego z łącznikiem na poziomie stropodachu, co zresztą jest wykonane w bezpośrednim sąsiedztwie. Z punktu widzenia technicznego możliwe byłoby również, aby łącznik budynku, należący obecnie do budynku przy ulicy K. Gałczyńskiego oddzielić od tego budynku i przyłączyć w całości do kamienicy przy ulicy Nowy Świat 50, który niegdyś stanowił oficynę tej kamienicy.

Natomiast zgodnie z opinią mgr inż. M P i, z uwagi na to, że nad ostatnimi 3,3 metrami piwnicy i parteru budynku położonego przy ul. Gałczyńskiego 7, znajdują

się na pierwszym i drugim piętrze oraz poddaszu pomieszczenia znajdujące się w budynku przy ul. Nowy Świat 50, nie da przeprowadzić się podziału geodezyjnego tych budynków.

## 7. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

W dniu 4 lipca 2007 r. pomiędzy D G R , a M i R doszło do zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A nr . Zgodnie z postanowieniami ww. umowy małżonkowie rozszerzyli małżeńską wspólność majątkową o:

- prawa i roszczenia wynikające z art. 7 dekretu, w tym o roszczenia o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu i zwrot budynku lub o wypłatę odszkodowania;
- odrębną własność budynków przysługującą stosownie do przepisów dekretu, nabyte za fundusze stanowiące majątek osobisty każdego z małżonków.

Aktem notarialnym z 26 września 2008 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. Nowy Świat 50, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 184 m<sup>2</sup>, uregulowana w księdze wieczystej nr na rzecz D G R i M R .

Decyzją z dnia 6 marca 2012 r. nr Prezydent m. st. Warszawy przekształcił nieodpłatnie przysługujące D G R i M R , na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej rozszerzonej, prawo użytkowania wieczystego gruntu uregulowanego w KW nr , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 184 m<sup>2</sup>, zabudowanego budynkiem o adresie ul. Nowy Świat 50 w prawo własności.

Aktem notarialnym z 25 lutego 2015 r. rep. A nr doszło do zawarcia umowy sprzedaży, na mocy której D G R i M R , reprezentowani przez W J P , zbyli przysługującą im współwłasność:

1) zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 184 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50;

2) niezabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 111 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Gałczyńskiego, na rzecz:

a) A L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obrębu ) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie

współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr : z obrębu )  
wynoszącym 3/20 części za łączną cenę zł;

b) A L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości  
(dz. ew. nr z obrębu ') wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie  
współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obrębu )  
wynoszącym 3/20 części za łączną cenę zł;

c) M M L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej  
nieruchomości (dz. ew. nr z obrębu ) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w  
prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obrębu )  
wynoszącym 3/20 części za łączną cenę zł;

d) T L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości  
(dz. ew. nr z obrębu ) wynoszącym 1/10 część wraz z udziałem w prawie  
współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obrębu /)  
wynoszącym 1/20 część za łączną cenę zł, z zastrzeżeniem, że T L  
dokonuje nabycia do majątku osobistego wobec obowiązującego w jego małżeństwie ustroju  
rozdzielności majątkowej małżeńskiej.

Łączna cena nabycia udziałów we współwłasności obu nieruchomości wynosiła  
zł, przy czym zgodnie z oświadczeniami stron cena nieruchomości zabudowanej  
oznaczonej jako dz. ew. nr z obrębu o pow. 184 m<sup>2</sup> wynosiła zł, zaś  
nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr z obrębu  
o pow. 111 m<sup>2</sup> wynosiła zł.

Aktem notarialnym z 2 grudnia 2016 r. rep. A nr doszło do zawarcia umowy  
darowizny, na mocy której T L zbył nieodpłatnie przysługujące mu udziały w  
prawie współwłasności nieruchomości:

1) objętej księgą wieczystą KW nr , oznaczonej jako działka  
ewidencyjna nr z obrębu o pow. 184 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem o adresie ul.  
Nowy Świat 50 wynoszący 1/10 część na rzecz swoich córek: A L – W ,  
A N oraz M M L – w 1/3 części (czyli 1/30 części w prawie  
własności nieruchomości) każdej z nich;

2) objętej księgą wieczystą KW nr , oznaczonej jako działka  
ewidencyjna nr z obrębu o pow. 184 m<sup>2</sup>, niezabudowanej, wynoszący część  
na rzecz swoich córek: A L – W , A N oraz M M L  
L. – w 1/3 części (czyli 1/60 części w prawie własności nieruchomości) każdej z nich.



Aktem notarialnym z dnia 29 maja 2018 r. rep. M: R, D  
G R, A K – W, Ał N, M: i M: L  
K i dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną  
działkę nr z obrębu, uregulowanej w KW nr w ten sposób,  
że przedmiotowa staje się własnością M: L. Zgodnie z postanowieniami umowy  
z tytułu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości M: L  
zobowiązana jest do uiszczenia na rzecz M: i D małżonków R splaty w  
kwocie zł, natomiast zniesienie współwłasności na rzecz M: L: ze strony  
A L W i A N nastąpi nieodpłatnie.

### **8. Zgromadzony materiał dowodowy**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego  
Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 50, akt  
postępowań prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o sygn.:  
, dokumentów z Urzędu m.st. Warszawy Biura Organizacji  
Urzędu Wydziału Archiwum, odpisu księgi hipotecznej nr, akt postępowania o sygn.  
i, akt ksiąg wieczystych przesłanych przez Sąd  
Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, opinii biegłego rzeczoznawcy  
majątkowego, opinii biegłego geodety, opinii łącznej biegłego z zakresu budownictwa oraz  
biegłego z zakresu geodezji.

### **III.**

**Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

#### **1. Wydanie decyzji z rażącym naruszeniem prawa ze względu na brak możliwości podziału znajdującego się na nieruchomości budynku**

Stosownie do treści art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. 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.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przy rozpoznawaniu wniosku dekretowego, organ na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu, zobowiązany jest ustalić, czy korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Przy wydawaniu rozstrzygnięcia organ winien rozważyć czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu.

Zgodnie z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 dalej: u.g.n.), jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić m.in. w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw (art. 95 pkt 4 u.g.n.).

Stosownie do treści § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie - od fundamentu do przekrycia dachu - mogą być traktowane jako odrębne budynki.

W myśl § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na

całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

Komisja w pełni podziela wyrażany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym nie ma prawnej możliwości wyizolowania przepisów dekretu z obowiązującego systemu prawa. Niewątpliwie w założeniach twórców tego aktu nie miał on być stosowany przez kilkadziesiąt lat, tym niemniej skoro taka okazała się rzeczywistość, to należy przepisy dekretu rozpatrywać z uwzględnieniem jego miejsca w systemie prawa, którego akt ten jest częścią. Brak jest bowiem podstaw prawnych do całkowitego wyalienowania tej regulacji z systemu prawa. Wobec tego, że dekret, tak jak każda regulacja prawna, stanowi element systemu prawa, to nie można jego przepisów analizować, rozumieć i stosować z pominięciem pozostałych norm tego systemu (por. wyrok NSA z 5 lutego 2019 roku, I OSK 673/17).

Do pozostałych norm systemu prawa należą m.in. przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których przewidziana została możliwość przeprowadzenia odrębnego postępowania mającego na celu podział nieruchomości z uwagi na konieczność zrealizowania uprawnień wynikających z odrębnych ustaw. Jak wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych konieczność wydania decyzji o podziale nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 dalej: u.g.n.) jest warunkiem niezbędnym do zakończenia postępowania wywołanego wnioskiem z art. 7 ust. 2 dekretu (por. wyrok NSA z dnia 9 czerwca 2016 roku, I OSK 2508/15). Podział taki może nastąpić niezależnie od ustaleń planu zagospodarowania, jednak z zachowaniem obowiązujących w tej materii innych przepisów ustawy (por. stanowisko wyrażone przez NSA w wyroku z 22 marca 2016 roku, I OSK 2466/14). Za taki przepis uznać należy również art. 93 ust 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 maja 2019 r., I Sa/Wa 1141/18).

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11.09.2018 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I OSK 2382/16, organ administracji, rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 7 dekretu, obowiązany jest wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, iż nie jest

możliwy podział budynku wzniesionego, w celu wydzielenia takiej samodzielnej części, która odpowiadałaby powierzchni gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9.11.2011 r, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I OSK 1874/10 stwierdził, że nie jest dopuszczalne ustanowienie prawa użytkowania wieczystego z równoczesnym pozostawieniem na gruncie części budynku stanowiącego własność właściciela gruntu. Taka decyzja rażąco naruszałaby prawo w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 kpa i byłaby również niewykonalna. Organ w takim wypadku jest zobowiązany wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości warszawskiej zaszły takie zmiany, iż nie jest możliwy podział budynku wzniesionego przez Skarb Państwa, a stanowiącego obecnie własność komunalną, w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby powierzchni gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Jak wynika z zebranego przez Komisję materiału dowodowego, w szczególności z opinii łącznej biegłego z zakresu budownictwa oraz biegłego z zakresu geodezji, według stanu nieruchomości na dzień 5 marca 2007 r. nie istniała taka możliwość podziału pionowego nieruchomości przy ul. Nowy Świat 50, żeby linia podziału nie przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia i nie dzieliła go na części nieregularne albo też na taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywała się z granicą działki nr ... tak, by sfery własności właścicieli działek i budynków nie nachodziły na siebie. Słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 września 1978 r. III CRN 173/78, że niedopuszczalny jest pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie.

Co więcej, w opinii zostało wskazane, jakie dodatkowe prace, należałoby wykonać, aby podział budynku był możliwy. Biegły wskazał, że można byłoby oddzielić łącznik budynku przy ulicy K. Gałczyńskiego 7, od budynku zlokalizowanego przy ulicy Nowy Świat 50, wykonując ścianę pełną zamykającą obrys tego drugiego budynku w kształcie zbliżonym do kwadratu, tak aby łącznik budynku przy ulicy K. Gałczyńskiego 7, należał na całej swej długości do tego budynku, do tego celu należałoby wykonać nadbudowę nad połączeniem budynku głównego z łącznikiem na poziomie stropodachu, co zresztą jest wykonane w bezpośrednim sąsiedztwie. Z punktu widzenia technicznego możliwe byłoby również, aby

łącznik budynku należący obecnie do budynku przy ulicy K. Gałczyńskiego oddzielić od tego budynku i przyłączyć w całości do kamienicy przy ulicy Nowy Świat 50, który niegdyś stanowił oficynę tej kamienicy.

Należy, więc wskazać, że w momencie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, budynek nie został podzielony w sposób spełniający normy określone w przywołanych wyżej przepisach.

Rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, organ administracji jest obowiązany wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, że nie jest możliwy podział budynku w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Komisja przyjęła, że w niniejszej sprawie wskutek wydania decyzji z dnia 5 marca 2007 r. doszło do rażącego naruszenia: art. 7 ust. 2 dekretu, § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.

**2. Inne naruszenia w decyzji reprivatyzacyjnej - przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym – nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej**

Komisja ustaliła, że przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej nastąpiło w zamian za świadczenie rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była kwestia ekwiwalentności świadczeń, wynikających z umów sprzedaży, zawartych na podstawie aktów notarialnych z dnia 21 maja 2002 r.

Oceny ekwiwalentności świadczenia Komisja dokonuje na podstawie art. 27 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Wymieniony przepis stanowi, że wartość nieruchomości w postępowaniu rozpoznawczym określa rzeczoznawca majątkowy zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Na mocy powyższych umów, następcy prawni dawnych właścicieli nieruchomości sprzedali D.... R. należące do nich prawa do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za łączną cenę - zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , obręb . według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 5 marca 2007 r., wynosiła 924.256 zł, natomiast wartość rynkowa budynku mieszkalnego, posadowionego na działce nr . według stanu na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej, wynosiła 3.316.589 zł. Mając na uwadze, że D: R. na podstawie umów z 21 maja 2002 r. nabyła całość udziałów w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, należy w tym miejscu odnieść się także do wartości rynkowej działki nr oraz działki nr , co do których zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz D R. na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 marca 2012 r. nr .

Zgodnie z ww. operatem szacunkowym, wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , obręb . według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r. , wynosiła 154.740 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , obręb . według stanu i wartości na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 marca 2012 r. nr , wynosiła 317.261 zł.

Zatem łączna wartość nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 oraz ul. Gałczyńskiego, stanowiących działki ewidencyjne nr , , oraz z obrębu według stanu i cen na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnych wynosiła 4.532.846 zł.

Zestawienie powyższych wartości oznacza, że D R. nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości, stanowiących działki ewidencyjne nr: (wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym), oraz z obrębu , za około 6% realnej wartości nieruchomości.

### **3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane decyzją reprivatyzacyjną**

Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 5 marca 2007 r. została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z 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 można jej uchylić. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Według Komisji w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 29 ust. 1 pkt 4 i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jak bowiem stwierdzono powyżej, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję co do nieruchomości, której nie można było wydzielić.

Jednakże, w ocenie Komisji, nie można stwierdzić nieważności decyzji z dnia 5 marca 2007 r., ani jej uchylić i przekazać sprawy do ponownego rozpoznania. Wynika to z faktu, że wywołała ona nieodwracalne skutki prawne – w rozumieniu art. 4 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie 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 (reprivatyzacyjnej), 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).

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 reprivatyzacyjnych, dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el., 2018).

W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 10/001/2015/1, przysługującego Dariuszowi i Mariannie R. w prawo własności. Następnie w wyniku czynności prawnych z dnia 25 lutego 2015 r. oraz 2 grudnia 2016 r. doszło do odpłatnego przeniesienia prawa własności zabudowanego gruntu na Aleksandra – W., Anny M. oraz Mariannę M. L. -K.

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 2017 r. poz. 1007 z późn. zm., dalej u.k.w.h.).

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 zabudowanej nieruchomości posadowionej na działce nr , jej nabywcami byli odpowiednio: A . K . L - W , A M N , M M L -K oraz T L .

Osoby te nie były w żaden sposób powiązane z beneficjentami dekretowymi. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że osoby te wiedziały 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 umowy zawartej w formie aktu notarialnego, udziały w nieruchomości należące

do beneficjentki decyzji, nabywcy 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, wskutek przeniesienia własności zabudowanej nieruchomości na osoby trzecie, zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. z naruszeniem prawa, a nie stwierdzenia jej nieważności.

#### **4. Utrzymanie w mocy pkt 3 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r. nr**

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której m.in. utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną.

Zwrot „utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję” ma charakter skrótowy wyrażającego zasadę, że nowe, powtórne rozstrzygnięcie Komisji jest identyczne (pokrywa się) z rozstrzygnięciem zawartym w decyzji organu, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną (por. G. Łaszczyca, Cz. Martysz, A. Matan, Komentarz do art. 138 k.p.a. [w:] G. Łaszczyca, A. Martysz, A. Matan, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, t. II, wyd. II, Komentarz do art. 104-269, Warszawa 2007). Ten skrót myślowy oznacza zatem, iż Komisja doszła w wyniku swojego postępowania w sprawie do takiej konkluzji, jak organ administracji, który wydał decyzję reprivatyzacyjną. „Utrzymanie w mocy” nie jest jedynie efektem kontroli decyzji reprivatyzacyjnej jaką dokonuje Komisja, ale wynika z przeprowadzonego zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej nowego postępowania w sprawie, a decyzja Komisji ma charakter merytoryczny. Komisja „utrzymuje w mocy” decyzję reprivatyzacyjną nie z powodu jej zalet, ale dlatego, że doszedł do takiego samego rozstrzygnięcia (por. wyrok WS A w Krakowie z 27.01.2016 r., I SA/Kr 1803/15, LEX nr 2026722). Utrzymać w mocy decyzję, to znaczy utrzymać w mocy jej podstawy, konieczny element, jakim jest rozstrzygnięcie. W rozstrzygnięciu (osnowie) decyzji zostaje bowiem wyrażona wola organu administracji załatwiającego sprawę w tej formie (por. wyrok NSA z 6.10.2000 r., V SA 481/00, LEX nr 50115).

Komisja wydaje decyzję o utrzymaniu w mocy decyzji organu, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeśli rozstrzygnięcie tego organu jest prawidłowe pod kątem nie

tylko zgodności z prawem, ale także z punktu widzenia jego celowości i słuszności (por. wyrok NSA z 14.01.1993 r. T SA/Wr 1384/92, CBOSA). Badanie sprawy z punktu widzenia celowości i słuszności wynika z faktu, że Komisja jest obowiązana rozstrzygać merytorycznie sprawę administracyjną.

W niniejszej sprawie Komisja zebrała cały wymagany materiał dowodowy, pozwalający na ustalenie stanu faktycznego. Analiza dowodów nie pozwalała przy tym na przyjęcie, innego rozstrzygnięcia niż rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 3 decyzji reprivatyzacyjnej. Zasadnie w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy wskazano, grunt stanowiący część działki nr z obrębu , będącej odcinkiem ulicy K. Gałczyńskiego, przeznaczony jest na cele publiczne, zgodnie z art. 6 pkt 1 u.g.n.

W konsekwencji, we wskazanym zakresie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy podlegała utrzymaniu w mocy na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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

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, 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.

W ocenie Komisji konstrukcja nienależnego świadczenia w rozumieniu ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zbliżona jest do cywilistycznego pojęcia świadczenia nienależnego (art. 410 k.c.). Z przepisu artykułu 410 § 2 k.c. wynika, że świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Świadczenie nienależne jest szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2003 r., sygn. V CKN 337/01).

Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przewidziany w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., choć wykazuje podobieństwo do rozwiązań przyjętych w kodeksie cywilnym, stanowi jednak regulację o charakterze autonomicznym, dostosowaną do potrzeb postępowania przed Komisją. Przepis art. 31 ust. 1 jest samodzielną podstawą prawną nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Świadczy o tym w szczególności użycie przez ustawodawcę zwrotu „równowartość” nienależnego świadczenia i brak bezpośredniego odwołania do stosowania przepisów k.c. Konkretyzacja obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (nie zaś samego świadczenia) następuje poprzez określenie w decyzji administracyjnej, po pierwsze, podmiotu zobowiązanego do zwrotu oraz, po drugie, wysokości stanowiącej równowartość nienależnego świadczenia. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest wydanie przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy zauważyć, iż jak już wcześniej wskazano, w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, co stanowi podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa. Konsekwencją tej konstatacji, jest mające swe umocowanie w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienie Komisji do nałożenia na wymienione w tym przepisie podmioty obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia.

Komisja uznała, że obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia obciąża D G R .  
D G R jest osobą, na rzecz której wydana została decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r., nr , w związku z tym spełniona została w stosunku do niej przesłanka z art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zgodnie z art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., 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 z dnia 9 marca 2017 r., 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 D G R na kwotę 10.116.136 zł (słownie: dziesięć milionów sto szesnaście tysięcy sto trzydzieści sześć złotych). Kwota ta stanowi uzyskane w drodze umowy sprzedaży oraz umowy zniesienia współwłasności korzyści finansowe, obniżone o koszty, które D: G R poniosła tytułem nabycia praw i roszczeń do nieruchomości hipotecznej. Wobec faktu, że D R na podstawie umów z 21 maja 2002 r. nabyła całość udziałów w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50, należało w tym miejscu uwzględnić także wartość korzyści uzyskanych ze sprzedaży oraz umowy zniesienia współwłasności działki nr .

Komisja wzięła pod uwagę następujące transakcje:

- umowę sprzedaży z dnia 25 lutego 2015 r. na podstawie której D G R i M R , zbyli przysługującą im współwłasność:

1) zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu ' o pow. 184 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50;

2) niezabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 111 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Gałczyńskiego, na rzecz:

a) A. L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr 1 z obrębu ') wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr : z obrębu ') wynoszącym 3/20 części za łączną cenę zł;

b) A L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obręb ) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obręb ) wynoszącym 3/20 części za łączną cenę zł;

c) M M L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obręb ) wynoszącym 3/10 części wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obręb ) wynoszącym 3/20 części za łączną cenę zł;

d) T L - w udziale w prawie współwłasności zabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obręb ) wynoszącym 1/10 część wraz z udziałem w prawie współwłasności niezabudowanej nieruchomości (dz. ew. nr z obręb ) wynoszącym 1/20 część za łączną cenę zł;

- umowę zniesienia współwłasności z dnia 29 maja 2018 r., na podstawie której M R D G R , A K - W , A N , M M L K dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę nr z obręb , w ten sposób, że przedmiotowa staje się własnością M I a M L z tytułu zniesienia współwłasności nieruchomości zobowiązana jest do uiszczenia na rzecz M i D małżonków R sploty w kwocie zł,

- umowę sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., na podstawie której M Ś i E G sprzedały D R przysługujące im udziały w łącznej wysokości 43/128 części w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę zł.

- umowę sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., na podstawie której R S vel R A Ś , sprzedał D R przysługujący mu udział w wysokości 21/128 części w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę USD ( zł wg średniego kursu NBP z 21 maja 2002 r.),

- umowę sprzedaży z dnia 21 maja 2002 r., na podstawie której M S , sprzedała D R przysługujący jej udział w wysokości 1/2 części w prawach i roszczeniach do dawnej nieruchomości hipotecznej nr położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 50 za cenę zł,

Komisja zastosowała następujące wyliczenie:

$$10.325.000 \text{ zł} + 73.800 \text{ zł} - 282.664 \text{ zł} = 10.116.136 \text{ zł}.$$

Zgodnie z treścią art. 38 ust. 3 ustawy, do zabezpieczenia i egzekucji należności oraz obowiązków wynikających z decyzji i postanowień Komisji stosuje się przepisy ustawy z dnia 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Komisja w postępowaniu egzekucyjnym pełni rolę wierzyciela, chociażby beneficjentem należności oraz obowiązków nie była Komisja, z wyjątkiem decyzji, o których mowa w art. 34 ust. 1 ustawy.

Zgodnie z treścią art. 56 ustawy z dnia 30 sierpnia 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.

## 6. 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 reprywatyzacyjnego, 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 D · G R oraz M R . Za strony postępowania uznano również aktualnych właścicieli nieruchomości, tj. A K L -W , A M N oraz M · M · L -K .

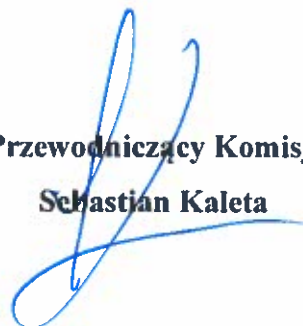
Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa.

## **7. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu w zw. z § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 29 ust. 1 pkt 1 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 – biurą Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.
6. Kwotę należności, o której mowa w pkt 3 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 (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.”

