



Warszawa, dnia 26 października 2022 r.

Sygn. akt KR III R 28/22

## DECYZJA nr KR III R 28/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2022 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted] o powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] - dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted],

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, F [redacted] V [redacted] spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W [redacted] W: [redacted] B: [redacted] S [redacted] z siedzibą w W: [redacted].

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.) oraz 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.

## **orzeka:**

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/15 w całości.

## **UZASADNIENIE**

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

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i 2 w zw. z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 8 czerwca 2022 r. wszcząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted] o powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [redacted] z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, P. [redacted] V [redacted], Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2022 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 8 czerwca 2022 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r.

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 czerwca 2022 r.

Pismami z dnia 15 czerwca 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie oraz Prokuratora Regionalnego we

Wrocławiu o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2022 r. Komisja postanowiła dopuścić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted] pow. [redacted] m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] według stanu na dzień 27 marca 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 163/GK/DW/15) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lipca 2022 r.

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2022 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze prowadzone przed Komisją do spraw reprivatyzacji w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48 poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr [redacted] prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości.

Powyższe postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 czerwca 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 29 czerwca 2022 r. Komisja dodatkowo zawiadomiła W [redacted] B [redacted] S [redacted] z siedzibą w W [redacted] o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 lipca 2022 r.

W dniu 25 lipca 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka przesłał do wiadomości Komisji postanowienie z dnia 19 lipca 2022 r. o zawieszeniu postępowania administracyjnego wznowionego z urzędu postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 20 sierpnia 2020 r. znak KOC/3052/Go/20 w przedmiocie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/15.

W dniu 27 września 2022 r. Komisja zawiadomiła strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Młynarskiej 48, sygn. akt KR III R 28/22, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. i poinformowała, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony

zostały pouczone, iż powyższe zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone po upływie 7 dni od daty ogłoszenia. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 29 września 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 października 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu do dnia 8 grudnia 2022 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, 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 10 października 2022 r.

W dniu 21 października 2022 r. Społeczna Rada wydała opinię nr [redacted] w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/2015. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy ze względu na to, że decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa. W przedmiotowej opinii Społeczna Rada wskazała, że decyzja została skierowana do osoby prawnej, której nie przysługiwał przymiot strony postępowania, tj. do nabywcy roszczenia P [redacted] Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Społeczna Rada podniosła brak uprawnienia po stronie beneficjenta decyzji do ubiegania się o przyznanie mu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Spółka ta bowiem nie jest spadkobiercą firmy „K. S [redacted] i Ska” Spółki Akcyjnej, a swoje prawa wywodziła z cywilnoprawnej umowy sprzedaży.

Nadto Społeczna Rada podniosła również, iż decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. była oparta na decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia [redacted] 2003 r. nr [redacted], która została wydana po przeprowadzeniu postępowania z wniosku K [redacted] N [redacted], który nie był umocowany do występowania w tej sprawie w imieniu spółki.

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

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

### **1. Opis nieruchomości**

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Młynarskiej 48, oznaczona dawnym numerem hip. [redacted], obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako nieruchomość obejmująca:

zabudowaną działkę nr [redacted] z obręb [redacted] o pow. [redacted] m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted].

1.2. W czasie powstania warszawskiego posadowiony na przedmiotowej nieruchomości budynek został częściowo wypalony i nie został odbudowany przez właściciela hipotecznego.

1.3. Przedmiotowa nieruchomość została zabudowana po 1945 r. W dniu [redacted] 1999 r. pozwolenie na budowę budynku biurowo – handlowego otrzymała V [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, natomiast w dniu [redacted] 2001 r. następcą prawnym spółki V [redacted] – P [redacted] V [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku.

1.4. Obecnie na ww. nieruchomości znajduje się 7-kondygnacyjny budynek biurowy stanowiący odrębną własność. Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Okopowej (Uchwała Nr XXVII/547/2011 Rady Miasta Stołecznego z dnia 17 listopada 2011 r., Dz. U. Woj. Maz. Nr 215 z dnia 24.11.2011 r., poz. 6502). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 0.2a U-B (U) tj. teren zabudowy biurowo-usługowej.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości

2.1. W 1922 r. współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: A [redacted] H [redacted] w 4/16 części, J [redacted] z H [redacted] Sz [redacted] w 6/16 części, J [redacted] z S [redacted] W [redacted] w 3/16 części oraz Z [redacted] z S [redacted] T [redacted] w 3/16. W dniu [redacted] 1922 r. przed notariuszem H [redacted] D [redacted] została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, w której to A [redacted] H [redacted] sprzedał swój udział w nieruchomości wspólnej: J [redacted] S [redacted] w 2/16 części oraz J [redacted] W [redacted] i Z [redacted] T [redacted] po 1/16 części.

Spadek po J [redacted] S [redacted] odziedziczyły jej córki: J [redacted] z S [redacted] W [redacted] i Z [redacted] z S [redacted] T [redacted] w częściach równych.

2.2. W 1937 r. Z [redacted] T [redacted], J [redacted] W [redacted] i A [redacted] W [redacted] założyli spółkę akcyjną „K. S [redacted] i Ska”. Aktem notarialnym zawartym przed notariuszem A [redacted] S [redacted] w dniu [redacted] 1938 r. Z [redacted] T [redacted] i J [redacted] W [redacted] wniosły ww. nieruchomość do spółki K. S [redacted] i Ska S.A. jako wkład niepieniężny.

2.3. Zgodnie ze świadectwem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia [redacted] 1946 r. tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany jest jawnym wpisem na imię spółki „K. S [redacted] i Ska” Spółka Akcyjna.

### 3. Następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości

3.1. Postanowieniem z dnia 14 października 1960 r. sygn. akt III 100/60, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził nabycie praw do spadku po Janie Włodarczyk zmarłej w dniu 14 października 1960 r., przez córkę Janinę Włodarczyk i wnuka Włodarczyk, po 1/2 każde z nich.

3.2. Postanowieniem z dnia 14 października 1976 r. sygn. akt III 100/76, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że prawo do spadku po Janie Włodarczyk zmarłej w dniu 14 października 1975 r., nabył na podstawie testamentu w całości Andrzej Włodarczyk.

3.3. Postanowieniem z dnia 14 października 1989 r. sygn. akt III 100/89, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że prawo do spadku po Zofii Hejnowskiej zmarłej w dniu 14 października 1978 r., nabyła na podstawie ustawy córka Zofia Skrzypczak.

### 4. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 4 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy

4.1. W Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, z dnia 14 października 1948 r. dokonano ogłoszenia o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 6, poz. 45). W punkcie 4 ogłoszenia wskazano, iż Gmina m. st. Warszawa obejmuje w posiadanie grunty ograniczone osiami ulic: Górczewskiej, Leszno, Okopowej, Żytniej, Nowolipie, Przejazd, Długiej, Nalewki, południową granicą Ogr. Krasińskich, południowo-zachodnią linią regulującą Pl. Krasińskich, osiami miast ulic: Długiej, Kilińskiego, Podwale, Kapitulnej, Miodowej, Senatorskiej, południowo-zachodnią linią regulacyjną Pl. Zamkowego, osią ul. Krakowskie Przedmieście, Bednarskiej i jej przedłużeniem do przecięcia z zachodnim brzegiem Wisły; brzegiem Wisły do przecięcia z północną granicą terenów kolejowych Linii Obudowanej wspomnianą granicą do przecięcia z osią ul. Powązkowskiej, osią ul. Powązkowskiej do przecięcia z zachodnią granicą miasta oraz granicą miasta do przecięcia z osią ul. Górczewskiej, a nieobjętych dotychczas w posiadanie Gminy m. st. Warszawy w trybie Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dn. 7 listopada 1946 r. (Dz. U. R.P. Nr 16 46, poz. 112) i Rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. (Dz. U. R. P. Nr 6 48, poz. 43).

4.2. Termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu 16 lutego 1949 r.

## 5. Postępowanie dekretowe

5.1. W dniu [redacted] 1949 r. adwokat L [redacted] W [redacted], działając na podstawie pełnomocnictwa podpisanego przez J [redacted] W [redacted] i A [redacted] W [redacted] do prowadzenia spraw spółki K. S. [redacted] i SKA Spółki Akcyjnej, złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej.

5.2. Orzeczeniem administracyjnym z dnia [redacted] 1952 r. nr [redacted] Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie odmówiło dawnym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Młynarskiej 48 i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy.

5.3. W dniu [redacted] 2002 r. adwokat J [redacted] S [redacted] działający w imieniu spadkobierców spółki K. S. [redacted] i SKA Spółki Akcyjnej złożył wniosek o ustanowienie dla spółki – w trybie art. 603 k.p.c. – kuratora w osobie adwokata R [redacted] N [redacted]

Postanowieniem z dnia [redacted] 2002 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy uwzględnił wniosek (sygn. akt [redacted])

5.4. Adwokat R [redacted] N [redacted], działając jako kurator spółki K. S. [redacted] i SKA Spółki Akcyjnej złożył w dniu [redacted] 2002 r. wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawa z dnia [redacted] 1952 r., nr [redacted].

Postanowieniem z dnia [redacted] 2003 roku wydanym w sprawie [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło nieważność decyzji z dnia [redacted] 1952 r.

5.5. Postanowieniem z dnia [redacted] 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy wydanym w sprawie [redacted] rozwiązał spółkę K. S. [redacted] i SKA Spółkę Akcyjną i ustanowił likwidatora w osobie Z [redacted] S [redacted] i B [redacted]

## 6. Sprzedaż roszczeń oraz wartość nieruchomości

6.1. W dniu [redacted] 2014 r. przed notariuszem P [redacted] i S [redacted] doszło do zawarcia umowy sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości przy ulicy Młynarskiej 48 wynikających z dekretu (akt notarialny rep. A [redacted]). Zbywcę reprezentował likwidator Z [redacted] S [redacted] i B [redacted] natomiast nabywcą była spółka P [redacted] V [redacted], spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością, reprezentowana przez pełnomocnika adwokata R. N. Wszelkie prawa dotyczące ww. nieruchomości zostały nabyte za kwotę 100 000 zł.

6.2. Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2022 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonej jako działka nr 1 w obrębie 1 o powierzchni 100 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 123/1234/1234567890 według stanu na dzień 27 marca 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy na 163/GK/DW/15) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6.3. W dniu 22 czerwca 2022 r. biegły rzeczoznawca majątkowy M. St. – Ż. sporządziła operat szacunkowy, w którym wskazała, że wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48, na dzień 27 marca 2015 r., wynosiła 100 000 zł (100 000 zł za metr kwadratowy nieruchomości).

## 7. Decyzja reprivatyzacyjna

Na mocy decyzji z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/15 Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15 kwietnia 1949 r. złożonego przez adw. L. W. pełnomocnika firmy „K. S. i S-ka S.A.” o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48 ozn. hip. 1234567890 orzekł o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 1 w obrębie 1 o pow. 100 m<sup>2</sup> uregulowanej w KW 1234567890 stanowiącej dawną nieruchomość oznaczoną hip. 1234567890, na rzecz spółki pod firmą „P. VI sp. z o.o.” i ustanowił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na kwotę 100 zł rocznie.

## 8. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

8.1. Aktem notarialnym z dnia 15 kwietnia 2015 r. rep. A nr 1234567890 sporządzonym przed notariuszem P. S. zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienia własności budynku za zaliczeniem nakładów. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. Młynarskiej 48, stanowiącą działkę nr 1 w obrębie 1, na rzecz P. V. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W



8.2. Aktualnie w dziale II księgi wieczystej numer [redacted] prowadzonej dla nieruchomości położonej przy ulicy Młynarskiej 48 w Warszawie jako właściciel nieruchomości figuruje Miasto Stołeczne Warszawa, zaś jako użytkownik wieczysty – P. [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W [redacted].

## 9. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu

9.1 Pismem z dnia [redacted] 2020 r., sygn. akt [redacted] Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu wniósł sprzeciw od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r., zarzucając jej, że została wydana w warunkach określonych w art. 145 § 1 pkt. 2 k.p.a., tj. w wyniku przestępstwa typizowanego przepisem art. 228 § 1 k.k. polegającego na przyjęciu przez pełniącego funkcję publiczną głównego specjalisty Pierwszego Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy w Wydziale Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Biurze Gospodarki Nieruchomościami w toku postępowania zakończonego wydaniem zaskarżonej decyzji, korzyści majątkowej, w zamian za przychylność i pozytywne rozpoznanie wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Młynarskiej 48 na rzecz nabywcy roszczeń dekretowych P. [redacted] Sp. z o.o. z siedzibą w W [redacted].

Prokurator wniósł o:

1. wznowienie postępowania zakończonego decyzją ostateczną nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted] położonego w Warszawie przy ulicy Młynarskiej 48, uregulowanego w księdze wieczystej KW nr [redacted] na rzecz spółki P. [redacted] sp. z o.o.;
2. zwrócenie się do Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu o przekazanie odpisów dokumentów w postaci sporządzonych w postępowaniu przygotowawczym [redacted] protokołów przesłuchania świadków R. [redacted] N. [redacted], J. [redacted] Pi [redacted] oraz podejrzanych J. [redacted] P. [redacted], G. [redacted] Pi [redacted] oraz A. [redacted] D. [redacted] a następnie dopuszczenie dowodów z uzyskanej dokumentacji;
3. uchylenie ostatecznej decyzji nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy i wydanie nowej decyzji rozstrzygającej o istocie sprawy zgodnie z art. 151 k.p.a.

W wyniku wniesionego sprzeciwu postanowieniem z dnia ..... 2020 r. wydanym w sprawie ..... Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wznowiło z urzędu postępowanie zakończone decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr 163/GK/DW/15 z dnia 27 marca 2015 r. oraz wyznaczyło Prezydenta Miasta Otwocka jako organ właściwy do przeprowadzenia postępowania.

Postanowieniem z dnia ..... 2022 r. Prezydent Miasta Otwocka zawiesił postępowanie administracyjne wznowione z urzędu postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia ..... 2020 r. znak ..... w przedmiocie postępowania zakończonego decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/2015. Postanowienie uprawomocniło się w dniu ..... 2022 r.

## **10. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów: akt postępowania w sprawie ul. Młynarskiej 48 - sygn. KR III R 28/22, akt spraw toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie o sygnaturach:

....., poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu ..... 2019, akt miejskich dotyczących nieruchomości przy ul. Młynarskiej 48 prowadzonych przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt rejestrowych spółki K. S. .... i S-ka Spółki Akcyjnej prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt sprawy sądowej ..... , dokumentów przesłanych przez Archiwum Państwowe dotyczące spółki K. S. .... i S-ka, odpisu księgi hipotecznej hip ..... Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, aktów stanu cywilnego (aktów zgonów i małżeństw) Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, informacji Ministerstwa Finansów z dnia ..... 2022 r., poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt sprawy ..... toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii akt sprawy ..... toczącej się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, operatu szacunkowego dotyczącego ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości zabudowanej, położonej przy ul. Młynarskiej 48 w Warszawie sporządzonego przez biegłą rzeczoznawcę M. S. .... -Ż.

Powyższe dokumenty Komisja uznała za wiarygodne, co do okoliczności w nich wskazanych.

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

#### **1. Brak legitymacji następców prawnych w postępowaniu dekretowym jako przesłanka rażącego naruszenia prawa**

1.1. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. między innymi jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. W rozpatrywanej sprawie zaktualizowała się przesłanka określona w art. 30 ust. 1 pkt 4 wskazanej ustawy. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/15, wydana została z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ w sprawie doszło do zbycia praw i roszczeń, a w konsekwencji przyznania statusu strony postępowania dekretowego nabywcom tych praw i roszczeń.

Stwierdzić zatem należy, iż przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej doszło do rażącego naruszenia prawa, o którym mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., tj. art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego.

1.2. 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. Postępowanie dekretowe wszczyna się bowiem 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. Stwierdzić zatem należy, iż status strony postępowania administracyjnego jest uzależniony m.in. od możliwości przypisania konkretnemu podmiotowi interesu prawnego. Cechami interesu prawnego jest to, że jest on: indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, a jego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami stosowania przepisu prawa materialnego. Pojawia się on wówczas, gdy istnieje związek między obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu, a polegający na tym, że akt stosowania tej normy może mieć wpływ na jego sytuację w zakresie prawa materialnego. Pojęcie strony, jakim posługuje się art. 28 k.p.a., może być wyprowadzone tylko z przepisów prawa materialnego, czyli z normy prawnej, która stanowi podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku (por. wyrok NSA z 19 stycznia 1995 r., I SA 1326/93).

1.3. 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. Takiej normy materialnoprawnej 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 bowiem 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.

1.4. Dla ustalenia właściwej legitymacji formalnej osób uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego konieczne jest jednak w pierwszej kolejności odwołanie się do pojęć „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 i w konsekwencji pozytywne ustanowienie na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego.

1.5. 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 odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym i że nie zawsze skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego, jeżeli ustawodawca wyraźnie tego nie 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. Przesądzono 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 zajął 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.

1.6. Argumentację zawartą w ww. wyrokach, Komisja w całej rozciągłości podziela i uznaje za własną w tej sprawie. Uprawnienie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego jako norma prawa materialnego do bycia stroną w postępowaniu dekretowym zgodnie z art. 28 k.p.a., nie

przechodzi na następców prawnych tych osób, nie będących ich spadkobiercami. Obowiązująca powołana wyżej materialnoprawna norma nie przewiduje, aby możliwe było uzyskanie statusu strony w postępowaniu dekretowym na skutek umowy cywilnoprawnej. Wykładnia gramatyczna strony w postępowaniu dekretowym, w kontekście powołanego wyżej orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego, nie pozostawia wątpliwości, że tylko spadkobiercom dawnych właścicieli nieruchomości przyznaje się status strony w postępowaniu dekretowym. 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.

1.7. Reasumując, sformułowanie użyte w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego „następca prawny dawnego właściciela” rozumieć należy jako osoby, które wstąpiły w ogół praw i obowiązków w drodze dziedziczenia. W definicji tego pojęcia nie mieszczą się zaś 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. Po stronie wyłącznie dawnego właściciela i jego spadkobiercy występował interes prawny ujęty w art. 28 k.p.a. jako że był on podmiotem, który na skutek aktu prawa powszechnie obowiązującego i działania organu administracji, został pozbawiony własności. Nie ma natomiast normy 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.

1.8. W stanie faktycznym sprawy, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, dawna nieruchomość oznaczona nr hipotecznym . . . , położona przy ulicy Młynarskiej 48 przeszła na własność gminy m.st. Warszawy z dniem . . . 1948 r. Przed tą datą właścicielem nieruchomości była spółka K. S . . . : i Ska Spółka Akcyjna, co wynika wprost ze świadectwa

Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia ..... 1946 r. Prawo własności ww. nieruchomości zostało wniesione jako wkład niepieniężny do spółki przez Zł... T... i J... W... (akt notarialny zawarty przed notariuszem A... S... w dniu ... 1938 r.).

W dniu ... 2014 r. przed notariuszem P... i S... doszło do zawarcia umowy sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Młynarskiej 48 wynikających z dekretu. Stronami umowy byli: jako zbywca - spółka K. S... i Ska Spółka Akcyjna w likwidacji reprezentowana przez likwidatora Zł... i S... i B... – ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia ... 2013 r. (sygn. akt ...), zaś jako nabywca – P... V... spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, reprezentowana przez pełnomocnika adwokata R... i N...

Na marginesie wskazać należy, iż przed rozwiązaniem spółki K. S... i Ska Spółka Akcyjna, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia ... 2002 r. (sygn. akt ...) adwokat R... N... występował jako kurator spółki ustanowiony w trybie art. 603 k.p.c.

Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprivatyzacyjnej ustanowił prawo użytkowania wieczystego do dawnej nieruchomości hipotecznej nr ... na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego na rzecz P... V... spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wa... (dalej: beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej). Organ uznał zatem przedmiotową spółkę za następcę prawnego dawnego właściciela nieruchomości, tj. spółki K. S... i Ska Spółki Akcyjnej z siedzibą w W... na podstawie umowy notarialnej zawartej w dniu ... 2014 r. na gruncie prawa cywilnego. A co za tym idzie, uznał, że spółka ta posiada status strony w postępowaniu dekretowym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

1.9. W świetle powyższych okoliczności, w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej jako nabywca praw i roszczeń dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy Młynarskiej 48 z tytułu zawartej umowy notarialnej z dnia 19 grudnia 2014 r. mieści się w pojęciu „następcy prawnego”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, co w konsekwencji umożliwiłoby nadanie tej spółce statusu strony w postępowaniu dekretowym.

1.10. W ocenie Komisji skoro w stanie faktycznym sprawy dawnym właścicielem nieruchomości była spółka „K. S... i Ska Spółka Akcyjna”, to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie jej następcom prawnym, a nie spółce,

która aktem notarialnymi z 2014 r. w drodze umowy cywilnoprawnej nabyła prawa do tej nieruchomości. Zatem Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy uznał, że beneficjentem decyzji reprivatyzacyjnej jest P. V., Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Tymczasem spółka ta nie mogła skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego określonego w decyzji reprivatyzacyjnej. Uznanie umowy sprzedaży roszczeń za skuteczną - w rozumieniu prawa administracyjnego - podstawę do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz podmiotu wskazanego w umowie cywilnoprawnej jako nabywca, stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a. To wyczerpuje przesłankę nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

1.11. 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.

## **2. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

2.1. Kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W myśl powołanego przepisu 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 u.g.n.

Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” 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, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi



natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

2.2. Przenosząc powyższą definicję na grunt przedmiotowej sprawy, należy wskazać, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Młynarskiej 48 nie zostało zbyte na rzecz osób trzecich. Jak wynika z działu II księgi wieczyste nr \_\_\_\_\_ prowadzonej dla działki ewidencyjnej nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, prawo użytkowania wieczystego ustanowione decyzją reprivatyzacyjną nadal przysługuje PI V. \_\_\_\_\_ spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. W konsekwencji Komisja stwierdziła, że nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

### **3. Wskazanie dodatkowych naruszeń. Stwierdzenie innego naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.**

3.1. Komisja na wstępie wyraźnie zaznacza, że jako podstawę rozstrzygnięcia swojej decyzji uczyniła tylko 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, w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzekając o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 marca 2015 r. nr 163/GK/DW/15 w całości.

Wskazać jednak należy, iż - zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. - Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. W interesie publicznym leżało zaś całościowe rozpatrzenie sprawy i zaakcentowanie każdego relewantnego naruszenia, które mogłoby spowodować potrzebę wyeliminowania 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.

Przedmiotem analizy w niniejszej sprawie była również kwestia ekwiwalentności świadczeń wynikających z umowy sprzedaży roszczenia. Na mocy zawartej w dniu 2014 r. umowy sprzedaży pomiędzy K. S. i Ska Spółką Akcyjną reprezentowaną przez likwidatora Z. S. B., a P. V. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. doszło do zbycia wszelkich roszczeń do nieruchomości przy ul. Młynarskiej 48 za kwotę zł. Natomiast zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 2022 r. przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego M. S. – Ż. wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy, na dzień 27 marca 2015 r., wynosiła zł. Zestawienie powyższych wartości wskazuje, iż P. VI Sp. z o.o. nabyła powyższe roszczenie za kwotę odpowiadającą niecałym % realnej wartości prawa użytkowania wieczystego.

Nie można pominąć jednak faktu, iż spółka P. V. z środków własnych pokryła koszty budowy budynku biurowo-handlowego posadowionego na wskazanej działce. Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 2014 r. (rep. A. ), tj. umową sprzedaży roszczenia, nakłady poczynione przez spółkę wyniosły zł. Podnieść jednak należy, iż – biorąc pod uwagę różnicę pomiędzy wartością użytkowania wieczystego, a poniesionymi przez spółkę nakładami oraz kosztem zakupu praw i roszczeń, różnica wynosiła zł.

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, zaś powyższe naruszenie, mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

#### **4. Strony postępowania rozpoznawczego**

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku 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. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto: P. V. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej) oraz wierzyciela hipotecznego, tj. W. B. S. z siedzibą w W.

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

przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Ponadto za stronę postępowania, na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został uznany Prokurator Regionalny we Wrocławiu.

## **5. Konkluzja**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji 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, w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**  
**Sebastian Kaleta**



### **Pouczenie:**

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

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221, poz. 2193 z późn. zm.).

3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.