



Warszawa, 9 lutego 2022 r.

Sygn. akt KR III R 29/21

## DECYZJA nr KR III R 29/21

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński  
po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2022 r. na posiedzeniu niejawnym  
sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r.  
nr [redacted], dotyczącej nieruchomości ozn. hip. jako „[redacted]”

– [redacted], stanowiącej działkę  
ewidencyjną nr [redacted] w obrębie [redacted], uregulowanej w KW nr [redacted], położonej  
przy ulicy Saskiej 58

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M [redacted] M [redacted], G [redacted],  
O [redacted], J [redacted] P [redacted], J [redacted] P [redacted], A [redacted] R [redacted], U [redacted] P [redacted],  
J [redacted] O [redacted], P [redacted] O [redacted], K [redacted] B [redacted], P [redacted] W [redacted], A [redacted],  
K [redacted] -W [redacted], A [redacted] W [redacted], A [redacted] A [redacted], M [redacted] K [redacted], R [redacted] M [redacted],  
A [redacted] Z [redacted], D [redacted] W [redacted] -Z [redacted], K [redacted] Z [redacted]

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 w zw. 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 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 w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**o r z e k a :**

1. stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted] w części dotyczącej udziału wynoszącego 1919/10000 w prawie użytkowania wieczystego w zabudowanym gruncie o powierzchni 243 m<sup>2</sup>, położonym w Warszawie przy ulicy Saskiej 58, opisanym w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted], uregulowanym w księdze wieczystej KW nr [redacted];
2. stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa w części dotyczącej udziału wynoszącego 1228/10000 w prawie użytkowania wieczystego w zabudowanym gruncie o powierzchni 243 m<sup>2</sup>, położonym w Warszawie przy ulicy Saskiej 58, opisanym w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted], uregulowanym w księdze wieczystej KW nr [redacted]

## UZASADNIENIE

### I.

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

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2021 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 29/21 w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted], dotyczącej nieruchomości ozn. hip. jako „[redacted]” – [redacted], stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] w obrębie [redacted] uregulowanej w KW nr [redacted], położonej przy ulicy Saskiej 58.

Postanowieniem Komisji z dnia 24 listopada 2021 r. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonych w Warszawie przy ul. Saskiej 58.

W dniu 24 listopada 2021 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 29/21.

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2021 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 30 listopada 2021 r.

Pismami z dnia 3 grudnia 2021 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej 58.

Zawiadomieniem z dnia 13 stycznia 2022 r. poinformowano 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 to zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 13 stycznia 2022 r.

W dniu 4 lutego 2022 r. Społeczna Rada przy Komisji przedstawiła opinię, dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr , wnosząc o stwierdzenie jej nieważności. W ocenie Społecznej Rady, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z rażącym naruszeniem prawa, gdyż skierował decyzję do osób zmarłych. Ponadto Społeczna Rada podniosła, że wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona jest w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, przy ulicy Saskiej 58. W rejestrze ewidencji gruntów oznaczona jest jako działka ewidencyjna nr z obrębu o powierzchni 243 m<sup>2</sup> (dawne oznaczenie hipoteczne – „ ” – ). Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym, posiadającym trzy kondygnacje.

Przedmiotowy budynek został wybudowany w 1954 r. przez Biuro Studiów i Projektów Typowych Budownictwa Przemysłowego. W budynku znajduje się 15 lokali mieszkalnych, w tym 12 wyodrębnionych, o łącznej powierzchni 593,33 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek, Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr

Przedmiotowa nieruchomość objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Saska Kępa – teren ten położony jest w strefie przeznaczonej pod mieszkalnictwo, oznaczonej symbolem 49-KZ1-Z2-M. Ponadto teren zlokalizowany jest w strefie ochrony prawnej Służb Ochrony Zabytków na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 19 października 2006 r. Nr LXXXIII/2764/2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Saskiej Kępy.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia 18 stycznia 1949 r. Nr , na mocy aktu z dnia 5 maja 1948 r. za Rep. Nr S R i F S nabyli od K T i J C , należące do nich prawa i roszczenia do nieruchomości położonej przy ul. Saskiej 58, oznaczonej jako „ „.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia 25 września 1990 r. w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że spadek po S R , zmarłym w dniu 11 marca 1971 r. w Warszawie na podstawie ustawy nabyła żona J R w 1/3 części oraz dzieci E S i M R: – każde z nich po 1/3 części spadku. W tym samym postanowieniu stwierdzono, że spadek po zmarłej w dniu 3 maja 1976 r. J R na podstawie ustawy nabyły dzieci E S i M R – po 1/2 części spadku każde z nich.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia 21 lipca 1977 r. o sygn. akt stwierdzono, że spadek po zmarłym w dniu 6 marca 1977 r. M R nabyła w całości siostra E S .

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia 8 października 1992 r. o sygn. akt stwierdzono, że spadek po zmarłym w dniu 23 sierpnia 1992 r. F S : na podstawie ustawy nabyła żona C S oraz dzieci I J, i i A S – każde z nich po 1/3 części spadku.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia 30 sierpnia 2005 r. o sygn. akt [redacted] stwierdzono, że spadek po zmarłej w dniu 28 kwietnia 2005 r. C [redacted] S [redacted] na podstawie ustawy nabyła córka I [redacted] J [redacted] i oraz syn A [redacted] S [redacted] – po ½ części spadku każde z nich.

### 3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Nieruchomość położona przy ul. Saskiej 58 była objęta działaniem 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).

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

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez Gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

W dniu 19 stycznia 1949 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 dekretu został złożony przez S [redacted] R [redacted] i F [redacted] i S [redacted].

Decyzją z dnia 10 marca 1971 r., Nr: [redacted] Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawy odmówiło przyznania S [redacted] R [redacted] i F [redacted] i S [redacted] prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. Saskiej 58, wskazując, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

Po rozpatrzeniu odwołania F [redacted] i S [redacted], złożonego w dniu 26 marca 1971 r., Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawy decyzją z dnia 12 maja 1971 r. Nr: [redacted]

[redacted] uchyliło wyżej wymienioną decyzję, wskazując w uzasadnieniu, że jak wynika z zaświadczenia Wydziału Architektury Nadzoru Budowlanego i Geodezji PDRN Warszawa Praga Południe, budynek składa się z 20 izb.

### 4. Komunalizacja działek przy ul. Saskiej 58

Decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 30 stycznia 1992 r., nr [redacted] na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. [redacted])

253) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Gminę Dzielnicę Praga Południe w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej 58, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Praga Południe obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej uregulowanej w księdze wieczystej Nr

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195) grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Gminy Warszawa-Centrum. Obecnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy.

## **5. Sprzedaż lokali przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnych**

Na podstawie umowy z dnia 28 listopada 1997 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a K K, który powyższy lokal kupił za cenę 82.973 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0774 części działki ewidencyjnej o nr z obrębu, na której znajduje się budynek, na okres do dnia 28 listopada 2096 r.

Na podstawie umowy z dnia 7 października 1998 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a E J, która powyższy lokal kupiła za cenę 75.144 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0551 części działki ewidencyjnej nr z obrębu, na której znajduje się budynek, na okres do dnia 7 października 2097 r.

Na podstawie umowy z dnia 13 maja 1988 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a K S, która powyższy lokal kupiła za cenę 1.667.115 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0738 części działki ewidencyjnej nr z obrębu, na której znajduje się budynek, na okres do dnia 13 maja 2087 r.

Na podstawie umowy z dnia 8 sierpnia 1989 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr [redacted] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a J [redacted] W [redacted], który powyższy lokal kupił za cenę 2.576.196 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0773 części działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], na której znajduje się budynek, na okres do dnia 8 sierpnia 2088 r.

Na podstawie umowy z dnia 3 sierpnia 1993 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr [redacted] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a J [redacted] W [redacted], która powyższy lokal kupiła za cenę 10.351,04 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0723 części działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], na której znajduje się budynek, na okres do dnia 3 sierpnia 2092 r.

Na podstawie umowy z dnia 21 marca 1991 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr [redacted] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a M [redacted] M [redacted], który powyższy lokal kupił za cenę 3.743.637 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0533 części działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], na której znajduje się budynek, na okres do dnia 21 marca 2090 r.

Na podstawie umowy z dnia 8 kwietnia 1980 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr [redacted] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a H [redacted] D [redacted] i jego żoną K [redacted] D [redacted], którzy powyższy lokal kupiła za cenę 121.531 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0906 części działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted], na której znajduje się budynek, na okres do dnia 8 kwietnia 2079 r.

Na podstawie umowy z dnia 14 października 1993 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr [redacted] dokonano sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [redacted] w budynku położonym w Warszawie przy ul. Saskiej 58 pomiędzy Urzędem Dzielnicowym Warszawa Praga-Południe a G [redacted] E [redacted] i jego żoną B [redacted] E [redacted], którzy powyższy lokal kupili za cenę 43.416.900 zł oraz stwierdzono, że wobec zawarcia umowy, ustanawia się udział w prawie

użytkowania wieczystego, wynoszący 0,0702 części działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębu [redacted], na której znajduje się budynek, na okres do dnia 14 października 2092 r.

Ponadto w budynku przy ul. Saskiej 58 na podstawie umów sprzedaży lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu doszło do wyodrębnienia własności dwóch kolejnych lokali o numerach: [redacted] (umowę zawarto 22 października 1991 r.) oraz [redacted] (umowę zawarto 13 sierpnia 2002 r.).

Łącznie wyodrębniono i przeniesiono własność dziesięciu lokali mieszkalnych o numerach: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] oraz [redacted]. Część z ww. lokali mieszkalnych była następnie przedmiotem obrotu cywilnoprawnego.

#### **6. Uchylona decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 marca 2007 r. nr [redacted]**

Decyzją z dnia 26 marca 2007 r. nr [redacted] Prezydent m.st. Warszawy odmówił ustanowienia użytkowania wieczystego do gruntu stanowiącego działki ewidencyjne nr: [redacted], [redacted], [redacted] w obrębie [redacted] przy ul. Saskiej 58 na rzecz E [redacted] S [redacted], C [redacted] S [redacted], I [redacted] J [redacted] oraz A [redacted] S [redacted]. W uzasadnieniu decyzji Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że istniejący na gruncie budynek nie spełnia warunków określonych w art. 5 dekretu, ponieważ został wzniesiony po dniu 21 listopada 1945 r. ze środków Biura Studiów i Projektów Typowych Budownictwa Przemysłowego. W świetle takich ustaleń budynek położony przy ul. Saskiej 58 jako wybudowany po 1945 r. na gruncie Skarbu Państwa jest własnością właściciela gruntu, tj. m.st. Warszawy.

Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 4 marca 2011 r., sygn. [redacted] na podstawie art. 138 § 2 k.p.a. uchylono zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 marca 2007 r. nr [redacted] w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji, ze względu na to, że Prezydent m.st. Warszawy skierował zaskarżoną decyzję do zmarłej w dniu 28 kwietnia 2005 r. C [redacted] S [redacted].

#### **7. Sprzedaż roszczeń na podstawie umowy z dnia 6 marca 2014 r.**

Umową z dnia 6 marca 2014 r., zawartą w formie aktu notarialnego rep. A nr [redacted], sporządzoną przez asesora notarialnego D [redacted] N [redacted], zastępcę P [redacted] S [redacted] notariusza w Warszawie, dokonano sprzedaży należących do A [redacted] S [redacted], I [redacted]



J. oraz E S przysługujących im udziałów we wszelkich prawach i roszczeniach, w tym do ustanowienia użytkowania wieczystego części nieruchomości w zakresie nieoddanego właścicielom wyodrębnionych lokali udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW wraz z roszczeniami o przeniesienie odpowiedniego udziału we współwłasności budynku za łączną cenę 20.000,00 zł, na rzecz M M.

### 8. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr

Decyzją z dnia 17 grudnia 2014 r. Nr Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 19 stycznia 1949 r. przez S R i F S o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Saskiej 58, ozn. hip. jako „

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3147 części gruntu, położonego w Warszawie przy ul. Saskiej 58, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr o pow. 243 m<sup>2</sup> z obrębem, uregulowanego w księdze wieczystej nr na rzecz M M,
2. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1 przedmiotowej decyzji w wysokości 76,47 zł – płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy,
3. odmówił osobie wymienionej w pkt 1 przedmiotowej decyzji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,6853 części gruntu o powierzchni 243 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębem położonego w Warszawie przy ul. Saskiej 58 – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali nr „, , , , , , , , , i – znajdującym się w budynku mieszkalnym położonym na przedmiotowym gruncie.

Powyższa decyzja została skierowana do następujących osób: M M, M K, K B, E J, M P, A R, P Ś, J W -Ś, P W, A K -W, U P, P O, J P, G O, R M, A W.

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

Aktem notarialnym z dnia 26 czerwca 2015 r. Rep. A — sporządzonym przez asesora notarialnego D N, zastępcę P S — notariusza w Warszawie, zawarto umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Na mocy powyższej umowy Miasto Stołeczne Warszawa oddało w użytkowanie wieczyste nieruchomość położoną przy ul. Saskiej 58, stanowiącą działkę nr z obrębu oraz sprzedało w udziale 0,3147 części własności budynku, znajdującego się na gruncie na rzecz M M.

Na podstawie umowy z dnia 29 września 2016 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr ustanowiono odrębną własność lokalu mieszalnego nr w budynku położonym przy ul. Saskiej 58 oraz postanowiono, że z własnością przedmiotowego lokalu związany będzie udział wynoszący 622/10000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr oraz we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Następnie na mocy tej umowy M M i sprzedał A A przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w kwocie 310.000 zł.

Na podstawie umowy z dnia 1 czerwca 2017 r., w formie aktu notarialnego Rep. A nr ustanowiono odrębną własność lokalu mieszalnego nr w budynku położonym przy ul. Saskiej 58 oraz postanowiono, że z własnością przedmiotowego lokalu związany będzie udział wynoszący 606/10000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr oraz we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Następnie na mocy tej umowy M M sprzedał małżonkom D W -Z i K Z, przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w kwocie 230.000 zł.

## 10. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Saskiej 58 zakończonej wydaniem decyzji z dnia 17 grudnia 2014 r. nr, akt postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o sygnaturze: , akt ksiąg wieczystych przesłanych przez Sąd Rejonowy dla

Warszawy-Mokotowa w Warszawie, akt postępowań o sygn.

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

### III.

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

#### **1. Przedmiot postępowania rozpoznawczego. Podstawy prawne decyzji Komisji.**

Przedmiotem orzekania przez Komisję była decyzja reprivatyzacyjna z dnia 17 grudnia 2014 r. nr

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, w myśl zaś ust. 1 pkt 4 tego artykułu, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

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

#### **2. Rażące naruszenie prawa poprzez skierowanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r., nr do osób zmarłych**

Komisja wskazuje, że Prezydent m.st. Warszawy rażąco naruszył prawo poprzez skierowanie decyzji reprivatyzacyjnej do osób nieżyjących.

Pojęcie rażącego naruszenia prawa ma nieostry charakter i rodzi liczne problemy interpretacyjne. Z uwagi na powyższe, istotną rolę w jego rozumieniu odgrywa bogate orzecznictwo sądów. Jak wskazuje w jednym z wyroków Naczelny Sąd Administracyjny: „Z rażącym naruszeniem prawa nie można utożsamiać każdego naruszenia prawa. Naruszenie prawa ma cechę rażącego, gdy decyzja nim dotknięta wywołuje skutki prawa niedające się

pogodzić z wymaganiami praworządności, którą należy chronić nawet kosztem obalenia ostatecznej decyzji. Nie chodzi więc o spór o wykładnię prawa, lecz o działanie wbrew nakazowi lub zakazowi ustanowionemu w prawie. Innymi słowy, o rażącym naruszeniu prawa można mówić wyłącznie w sytuacji, gdy proste zestawienie treści decyzji z treścią przepisu prowadzi do wniosku, że pozostają one ze sobą w jawnej sprzeczności” (zob. wyr. NSA z 30.6.2010 r., I OSK 373/10, Legalis). Piśmiennictwo zwraca uwagę na inny aspekt definiowania tego pojęcia, wskazuje, że przy wykładni pojęcia rażącego naruszenia prawa należy brać pod uwagę skutki tego naruszenia – jeżeli skutki naruszenia prawa są „niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności”, to dane naruszenie jest „rażącym naruszeniem prawa” (zob. A. Zieliński, O „rażącym” naruszeniu prawa, s. 104 i n).

Rozstrzygający dla oceny, czy zachodzą przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa, jest stan prawa z chwili wydania tej decyzji, na taką ocenę nie może mieć wpływu ani późniejsza zmiana prawa, ani tym bardziej zmiana interpretacji tego prawa (zob. wyrok NSA z dnia 28 listopada 1997 r., III SA 1134/96, ONSA 1998).

Doktryna i orzecznictwo sądowe utrwaliły pogląd, zgodnie z którym prowadzenie postępowania administracyjnego w stosunku do osoby zmarłej i wydanie w stosunku do takiej osoby decyzji ocenione być musi jednoznacznie jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., jest to bowiem uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. W ujęciu podmiotowym, konstytutywnym elementem postępowania jest organ administracyjny mający kompetencję do jego prowadzenia oraz strona, o prawach, której organ w ramach swoich kompetencji orzeka. Osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli ma zdolność prawną. Jakkolwiek Kodeks postępowania administracyjnego nie definiuje *expressis verbis* pojęcia zdolności sądowej i zdolności procesowej to w tym zakresie należy odwołać się do przepisów Kodeksu cywilnego, a w szczególności art. 8, który stanowi, że każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną. Zdolność ta kończy się z chwilą śmierci. Zatem status strony przysługujący osobie fizycznej wygasa z chwilą jej śmierci. Osoba zmarła nie może mieć zdolności prawnej, ani być podmiotem prawa i obowiązków z zakresu prawa administracyjnego. Oznacza to, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć postępowania i wydać orzeczenia. (por. wyrok NSA z 14 listopada 2001 r. sygn. akt I SA 2462/99, wyrok WSA w Warszawie z 12 lipca 2005 r. sygn. akt I SA 2422/03, wyrok NSA z 20 września 2002 r. sygn. akt I SA 428/01, OSP 2004, z. 3, poz. 33).

Jak stwierdził NSA w wyroku z 27 kwietnia 2010 r., I OSK 901/09, LEX nr 595601, prowadzenie postępowania administracyjnego w stosunku do osoby zmarłej i wydanie decyzji

ocenione być musi jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Jest to uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. W stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć postępowania i wydać decyzji. Gdyby zaś doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej, należy przyjąć, że jest ona obarczona wadą nieważności i nie wywołuje skutków prawnych. Podobnie w wyroku z dnia 20 września 2002 r. sygn. I SA 428/01, Sąd ten orzekł, że rozstrzygnięcie o sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania należy uznać za rażące naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego. Również Sąd ten orzekł w wyroku z dnia 6 czerwca 2013 r. sygn. II OSK 383/12, że skierowanie decyzji do osoby zmarłej jest co do zasady kwalifikowane jako rażące naruszenie prawa. Jest to uzasadnione ustaniem zdolności prawnej osoby fizycznej z chwilą śmierci, co w konsekwencji powoduje, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego i wydać decyzji. Skierowanie decyzji do zmarłej strony tj. osoby, która w danym momencie nie miała już przymiotu strony, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji (por. wyrok NSA z dnia 4 kwietnia 2019 r. sygn. I OSK 782/17, wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 maja 2018 r. sygn. I SA/Wa 1548/16, wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 lutego 2018 r. sygn. I SA/Wa 2070/17). Wskazać dodatkowo należy, że nie ma znaczenia w omawianym tutaj kontekście również to, czy naruszenie w postaci prowadzenia postępowania, czyniąc stroną osobę nieżyjącą w dacie wydawania decyzji miało, czy też nie miało wpływu na wynik sprawy.

Podkreślić należy, iż ustalenie stron postępowania stanowi jedną z podstaw ustaleń faktycznych na jakiej powinien oprzeć się organ przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z treścią art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. W decyzji należy wskazać stronę/strony postępowania, co oznacza w szczególności konieczność stwierdzenia, że rozstrzygnięcie zostało wydane w stosunku do oznaczonej strony. Wydanie przez organ decyzji skierowanej do osoby zmarłej, która w momencie jej wydania nie żyła, stanowi rażące naruszenie prawa i wyczerpuje przesłankę na mocy której Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4.

Na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci strony postępowania oraz czy jego niewiedza była zawiniona czy też nie. Powołany przepis w ogóle nie nawiązuje do wiedzy organu o okolicznościach skutkujących nieważnością decyzji (por. wyrok NSA z dnia 22 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 857/14, LEX nr 1999942, wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626/14, LEX

nr 1988141, wyrok NSA z dnia 14 listopada 2001 r. sygn. akt I SA 2462/99, LEX nr 82653; wyrok WSA w Warszawie z dnia 17 maja 2016 r. sygn. akt IV SA/Wa 3071/15, LEX nr 2090123 wyrok WSA z dnia 12 lipca 2005 r. sygn. akt I SA 2422/03, LEX nr 190564; wyrok NSA z dnia 20 września 2002 r. sygn. akt I SA 428/01, OSP 2004, z. 3, poz. 33). Analogicznie, w przypadku przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4, Komisja bada jedynie, czy organ wydał decyzję bezpośrednio na osobę zmarłą, nie jest istotne natomiast, czy organ wiedział, czy też nie wiedział, że adresat decyzji nie żyje, bowiem sama okoliczność wydania decyzji na osobę zmarłą stanowi rażące naruszenie prawa.

Na potwierdzenie wyżej wymienionej argumentacji przytoczyć w tym miejscu należy kilka orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego. Sąd ten już bowiem w wyroku z dnia 27 kwietnia 1983 r., sygn. II SA 261/83, stwierdził, że *„Skierowanie do osoby zmarłej decyzji zobowiązującej do właściwego zagospodarowania gruntów rolnych stanowi rażące naruszenie prawa i daje podstawę do stwierdzenia nieważności takiej decyzji.”*. W wyroku tego Sądu z dnia 14 listopada 2001 r., sygn. I SA 2462/99, wyrażono pogląd, iż *„Prowadzenie postępowania administracyjnego w stosunku do osoby zmarłej i wydanie decyzji ocenione być musi jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., jest to bowiem uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwie do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności”*. Z kolei w orzeczeniu z dnia 9 grudnia 2011 r., sygn. I OSK 140/11, wywodzono, że *„Zdolność prawna osoby fizycznej ustaje z chwilą jej śmierci. Konsekwencją utraty zdolności prawnej jest to, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego i wydać decyzji. Decyzja taka rażąco naruszałaby prawo.”* Podobnie orzekał Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie m.in. w wyrokach z dnia 20 września 2002 r., sygn. I SA 428/01 (niepubl.), z dnia 11 marca 2008 r., sygn. I OSK 1959/06 (niepubl.), czy z dnia 30 września 2009 r., sygn. I OSK 1429/08 (LEX nr 595138). Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 29 sierpnia 2012 r., sygn. I SA/Wa 2459/11, podkreślił, że *„Skoro doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej należy przyjąć, że jest ona obciążona wadą nieważności i powinna być usunięta z obrotu prawnego, aby nie wywoływała skutków prawnych”*.

Powyższe stanowisko Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie potwierdza także w wyrokach dotyczących nieruchomości warszawskich. I tak w wyroku z dnia 19 lutego 2019 r. sygn. akt I SA/Wa 1041/18, dotyczącym nieruchomości przy ulicy Łochowskiej 38, Sąd wskazuje, iż *„wprawdzie kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera przepisu, który stwierdzałby, że osoba zmarła nie może być stroną w sprawie, jednak wynika to z samej konstrukcji pojęcia strony (...) i jej zdolności prawnej, którą ocenia się według przepisów prawa*

cywilnego (art. 30 § 1 k.p.a.). Osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli ma zdolność prawną. Zgodnie z art. 8 Kodeksu cywilnego każdy człowiek od chwili urodzenia ma zdolność prawną. Zdolność prawna osoby fizycznej ustaje z chwilą jej śmierci. Konsekwencją utraty zdolności prawnej jest to, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego i wydać decyzji. Należy podkreślić, że wydanie rozstrzygnięcia w stosunku do osoby zmarłej stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (...). Na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci strony postępowania oraz czy jego niewiedza była zawiniona czy też nie (...).”

Wskazana wyżej argumentacja została również podtrzymana przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 2 kwietnia 2019 r. sygn. akt I SA/Wa 2143/18 dotyczącym nieruchomości przy ulicy Otwockiej 10, gdzie wskazano, iż „W orzecznictwie sądów administracyjnych sytuacja taka powszechnie kwalifikowana jest jako rażące naruszenie prawa, a wada ta nie podlega konwalidacji. Nie ma przy tym znaczenia, czy organ, który kierował decyzję do zmarłej strony prowadząc postępowanie wiedział, że osoba ta nie żyje, czy też takiej wiedzy nie posiadał (...). Jest to uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. Ażeby bowiem można było mówić o postępowaniu administracyjnym, musi istnieć organ administracyjny mający zdolność prawną do jego prowadzenia, przedmiot postępowania oraz strona, o prawach której organ orzeka w danym postępowaniu. Zdolność prawną, w przypadku osób fizycznych, ma każdy od chwili urodzenia (art. 8 k.c.). Kończy się więc ona z chwilą śmierci. W konsekwencji także przysługujący osobie fizycznej status strony w rozumieniu art. 28 k.p.a., z chwilą jej śmierci wygasa. Rację ma Komisja kwalifikując fakt skierowania decyzji do nieżyjącej jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz zawierającego tożsamą treść normatywną art. 30 ust. 1 pkt 4 u.s.d.r.”

Komisja zwraca uwagę, że w wyrokach z dnia 14 lutego 2020 r. sygn. akt I SA/Wa 1516/19, I SA/Wa 1519/19, I SA/Wa 1522/19, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził nieważność decyzji Komisji z 14 maja 2019 r. uznając, że zaskarżone decyzje Komisji zostały skierowane do osoby zmarłej – a więc zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Sąd podkreślił, iż „jest to uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. Wynika to przede wszystkim z faktu, że aby można było mówić o postępowaniu administracyjnym, musi istnieć organ administracyjny mający zdolność prawną do jego prowadzenia oraz strona, o prawach której organ orzeka w danym postępowaniu. Skoro zatem

*doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej, to należy uznać, iż rozstrzygnięcie to obarczone jest od dnia wydania wadą, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. – co skutkować musi stwierdzeniem jego nieważności na podstawie art. 145 § 1 pkt 2 p.p.s.a. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, czy prowadząc postępowanie organ miał wiedzę na ten temat, czy też nie”. Co ważne, dla Sądu nie miało tu znaczenia, czy w postępowaniu brali udział następcy prawni zmarłej strony, do stwierdzenia nieważności wystarczyła Sądowi sama okoliczność, że decyzja została skierowana do osoby nieżyjącej.*

Komisja zgadzając się co do zasady z rozstrzygnięciem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, przedmiotowych wyroków nie zaskarżyła. Komisja podziela bowiem stanowisko, że prowadzenie postępowania i skierowanie decyzji w stosunku do osoby zmarłej (osoby fizycznej pozbawionej zdolności prawnej) traktowane jest jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Wydanie wobec osoby nieżyjącej decyzji powoduje, że jest ona obciążona wadą nieważności. Na ocenę wad wynikających z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. nie miało wpływu to, czy organ wiedział o śmierci strony postępowania, czy też nie wiedział, oraz czy jego niewiedza była zawiniona czy też nie. Istotnym jest, że sama decyzja została skierowana do osoby nieżyjącej w dacie jej wydania.

Komisja w toku przeprowadzonego postępowania ustaliła, że decyzja reprivatyzacyjna z dnia 17 grudnia 2014 r., nr [redacted] została między innymi skierowana do M P [redacted]. Osoba ta zmarła w dniu 9 grudnia 2010 r., a więc w dacie, kiedy organ wydawał decyzję reprivatyzacyjną, adresat decyzji nie żył od ponad 4 lat. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została także skierowana do E J [redacted], która zmarła 1 czerwca 2013 r., zatem w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, adresatka decyzji nie żyła od 1,5 roku. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, w której jako strony wskazano osoby nieżyjące, organ uchybił elementarnym obowiązkom, polegającym na właściwym ustaleniu stanu faktycznego oraz kręgu stron postępowania. M P [redacted] oraz E J [redacted] nie mogli być stronami w postępowaniu dekretowym przed Prezydentem m.st. Warszawy.

Decyzja wydana została zatem z rażącym naruszeniem prawa. W ocenie Komisji, nie ma przy tym znaczenia, że organ nie posiadał wiedzy, że osoby będące stroną postępowania nie żyją. Rozstrzygające znaczenie ma jedynie fakt, iż decyzja została skierowana do zmarłych stron, niezależnie nawet od tego, przez kogo i czy w ogóle były one reprezentowane. Orzeczenie takie przez sam fakt skierowania decyzji do osób nieżyjących jest wydane z rażącym naruszeniem prawa i winno być wyeliminowane z obrotu prawnego, tak aby nie wywoływało skutków prawnych.



W świetle powyższych ustaleń oraz rozważań prawnych, w ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ została skierowana do osób, które nie żyły w dacie jej wydania. Wskazana przesłanka wyczerpuje dyspozycję, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. W ocenie Komisji doszło również do rażącego naruszenia art. 7 k.p.a., organ nie dokonał bowiem dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, poprzez ustalenie, czy wszystkie strony postępowania żyją, a w sytuacji ustalenia, że któraś z nich zmarła, nie ustalił po nich spadkobierców. Konsekwencją tego było skierowanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r., nr [redacted] do osób zmarłych.

### **3. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w części**

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

W niniejszej sprawie, należało stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted] w części, bowiem w zakresie obejmującym udziały wynoszące 1919/10000, należące do M [redacted] M [redacted] w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego o łącznej powierzchni wynoszącej 243 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej [redacted], położonego w Warszawie przy ul. Saskiej 58, decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych. Powyższy udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu, którym rozdysponowano na mocy decyzji, przysługuje nadal beneficjentowi.

### **4. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted]**

W myśl art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy Komisja wydaje

m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted] doszło – w odniesieniu do budynku położnego działce nr [redacted] – do wyodrębnienia lokali i sprzedaży części z nich (tj. 2 lokali) przez beneficjenta na rzecz osób trzecich.

W ocenie Komisji, decyzja reprivatyzacyjna wywołała w tym zakresie nieodwracalne skutki prawne, w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z tym przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234).

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

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (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, OSP 1993/5/104). Tak więc, co do zasady przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze. (A. Pawlyta, Komentarz do art. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el., 2018).

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

W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted], beneficjent decyzji po ustanowieniu użytkowania wieczystego, dokonał najpierw umową z dnia 29 września 2016 r. ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszalnego nr [redacted] oraz sprzedał przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Następnie beneficjent decyzji umową z dnia 1 czerwca 2017 r. dokonał ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszalnego nr [redacted] oraz sprzedał przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Powyższe transakcje wywołały nieodwracalne skutki prawne, gdyż nastąpiły po ustanowieniu na rzecz beneficjenta, prawa użytkowania wieczystego. Lokale sprzedano osobom trzecim, które nie były beneficjentami decyzji.

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

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

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

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

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

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa

zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcia wskazanej przesłanki.

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

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że w odniesieniu do budynku na działce nr [redacted], nabywcami własności odrębnych lokali o numerach: [redacted] oraz [redacted] wraz ze związanymi z nimi udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziału we własności części wspólnej byli odpowiednio: A [redacted] A [redacted] oraz małżonkowie D [redacted] W [redacted] -Z [redacted] i K [redacted] Z [redacted]. Brak jest 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, zawartych w formie aktów notarialnych umów, udziały w nieruchomości należące do beneficjenta decyzji, nabywcy lokali wyodrębnionych w budynku jako osoby trzecie, działały w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, Komisja była zobligowana stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 grudnia 2014 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa, w zakresie dotyczącym 2 lokali o numerach: [redacted] oraz [redacted] i związanych z nimi udziałem, wynoszącym 1228/10000 w prawie użytkowania wieczystego w zabudowanym gruncie, położonym w Warszawie przy ulicy Saskiej 58, które zostały sprzedane przez beneficjenta decyzji na rzecz osób trzecich.

Natomiast w pozostałym zakresie, czyli co do udziału wynoszącego 1919/10000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr [redacted] oraz we współwłasności części budynku, nie zaszły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Prawo użytkowania wieczystego ww. części nadal przysługuje beneficjentowi decyzji reprivatyzacyjnej.

## 5. Strony postępowania

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

Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, ale również jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z 10 lutego 2009 r. sygn. akt I OSK 329/08).

Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. M M . Za strony postępowania uznano również właścicieli wyodrębnionych lokali, tj. G O , J P , J P , A R , U , P , P O , J O , K : B , P W , A K -W , A W , A , M K , R M , A Z (następcę prawnego A ' A ), D W .-Z , K Zi .

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.

## 6. Konkluzja

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

**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. z 2021 r. poz. 535).

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.