



Warszawa, 9 marca 2022 r.

Sygn. akt KR III R 12/21

## DECYZJA nr KR III R 12/21

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

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

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2022 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr

..., dotyczącej nieruchomości ozn. dawnym nr hip. ..., stanowiącej działkę  
ewidencyjną nr ... w obrębie ..., uregulowanej w KW nr ..., położonej  
przy ulicy Nowy Świat 63

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu,

T \_ G , A L G -G E C -T , D E  
C

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w zw. art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.  
o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych  
dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r.  
poz. 795 – dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”) w zw. z art. 156 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 14  
czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, dalej:  
k.p.a.) w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu  
gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 dalej: dekret warszawski) w zw.  
z art. 93 ust. 3b oraz art. 95 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce  
nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 dalej: u.g.n.) w zw. z art. 235 § 1 ustawy z dnia  
23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740; dalej: k.c.) w zw. z § 210  
rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny  
odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) w zw. z § 4 ust. 1

rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 r. nr 268 poz. 2663) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

### **o r z e k a :**

**stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r., nr .**

### **UZASADNIENIE**

#### **I.**

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

Postanowieniem z dnia 7 lipca 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 12/21 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr , dotyczącej nieruchomości ozn. dawnym nr hip. stanowiącej działkę ewidencyjną nr w obrębie , uregulowanej w KW nr , położonej przy ulicy Nowy Świat 63.

Postanowieniem Komisji z dnia 7 lipca 2021 r. na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 63.

W dniu 7 lipca 2021 r. dokonano zawiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 12/21.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2021 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr .

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2021 r. Komisja, działając na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze

przed Komisją w sprawie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr \_\_\_\_\_, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 63, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr \_\_\_\_\_ poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_ prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W \_\_\_\_\_-M w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich do udziału wynoszącego 0,9718 części.

Postanowienia zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 12 lipca 2021 r.

Pismami z dnia 13 lipca 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. Nowy Świat 63.

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2021 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia:

- a) czy według stanu nieruchomości na dzień 26 października 2011 r. istniała możliwość takiego podziału pionowego nieruchomości położonej przy ulicy Nowy Świat 63 w Warszawie w granicach działki nr \_\_\_\_\_ z obrębem \_\_\_\_\_, żeby linia podziału budynku była zgodna z linią podziału gruntu i przebiegała według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części stanowiące odrębne budynki, a także by budynki te zachowały wymagania dotyczące m.in. przepisów przeciwpożarowych,
- b) czy według stanu nieruchomości na dzień 26 października 2011 r. istniała możliwość takiego podziału pionowego nieruchomości położonej przy ulicy Nowy Świat 63 w Warszawie w granicach działki nr \_\_\_\_\_ z obrębem \_\_\_\_\_, żeby podział przebiegał wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, a jeśli w budynku tym nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części,
- c) czy według stanu nieruchomości na dzień 26 października 2011 r. istniała możliwość takiego podziału pionowego nieruchomości położonej przy ulicy Nowy Świat 63

w Warszawie w granicach działki nr            z obrębu            , żeby linia podziału nie przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia i nie dzieliła go na części nieregularne albo taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą działki            tak, by sfery własności właścicieli działek i budynków nie nachodziły na siebie.

Zawiadomieniem z dnia 8 lutego 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 9 lutego 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 24 lutego 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 24 lutego 2022 r.

W dniu 4 marca 2022 r. Społeczna Rada przy Komisji przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr            , wnosząc o stwierdzenie jej nieważności i wyeliminowanie jej z obiegu prawnego, gdyż decyzję wydano z rażącym naruszeniem prawa oraz wywołała ona skutki w rażący sposób nie dające się pogodzić z interesem społecznym. Społeczna Rada zwróciła uwagę na fakt, że decyzja była niewykonalna, a nadto nieprawidłowo ustalono udział podlegający zwrotowi.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowy Świat 63. Obecnie stanowi działkę ewidencyjną nr            z obrębu            , dla której Sąd Rejonowy dla W            -M            w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW o numerze



Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego dla W M i w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, L. dz. 680/01 z dnia 23 maja 2001 r. w dziale II wykazu wpisem jawnym z dnia 27 listopada 1931 r. ujawniony jest S J G ze spadku po W S G .

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Pragi z dnia 27 lipca 2000 r. w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że spadek po zmarłym S J G na podstawie ustawy nabył syn W S G w całości.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza z dnia 4 grudnia 2018 r. w sprawie o sygn. akt stwierdzono, że spadek po zmarłym W S G na podstawie ustawy nabyła żona T G i córka A L G -G każda po ½ części.

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

Nieruchomość położona przy ul. Nowy Świat 63 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. Następnie powyższy grunt wraz z budynkiem stał się z dniem 27 maja 1990 roku własnością Dzielnicy-Gmina Warszawa Śródmieście, a potem, na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 roku o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195) grunt przedmiotowej nieruchomości wraz z budynkiem (z wyłączeniem sprzedanych najemcom lokali mieszkalnych) stał się własnością Gminy Warszawa-Centrum.

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez Gminę nastąpiło w dniu 2 maja 1947 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 7 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

Na mocy postanowienia Rady Familijnej z dnia 12 kwietnia 1946 r. opiekunem głównym nad nieletnim W G, został mianowany J B

W dniu 29 października 1947 r. wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 dekretu został złożony przez J B, opiekuna głównego nieletniego W G .

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 8 listopada 1949 r., Nr: WPB/8439/49/U Prezydent m.st. Warszawy odmówił przyznania W G prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 63.

Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy orzeczeniem o sygn. akt 962/51/U/1919/51/U z dnia 5 maja 1951 r. ponownie odmówiło dawnemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 16 maja 2003 r. sygn. akt ORZ.5.3/813-R-277/1/02 stwierdził nieważność decyzji PRN z dnia 5 maja 1951 r. w części gruntu o pow. 10 m<sup>2</sup>, wchodzącego w skład działki nr , stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 16 maja 2003 r. sygn. akt ORZ.5.3/813-R-277/2/02 stwierdził nieważność decyzji PRN z dnia 8 listopada 1949 r. w części gruntu o pow. 7 m<sup>2</sup>, wchodzącego w skład działki nr , stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją KOC/518/Go/02 z dnia 4 marca 2002 r. stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 8 listopada 1949 r. jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją KOC/538/Go/02 z dnia 4 marca 2002 r. stwierdziło nieważność decyzji Prezydium z dnia 5 maja 1951 r. w części dotyczącej działki nr jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

#### **4. Komunalizacja działki przy ul. Nowy Świat 63**

Decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 14 sierpnia 1991 r., nr 9623 na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w zw. z art. 5 ust. 1 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Gminę Dzielnicę Warszawa Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowy Świat 55, 57, 59, 61, 63 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Śródmieście obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej .

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

Aktem notarialnym z dnia 14 stycznia 1997 r. rep. A nr                    zawarto umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 4 przy ul. Nowy Świat 63 i jego sprzedaży na rzecz J                    P                    .

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2008 r. stwierdzono, że spadek po zmarłej J                    P                    nabyła, na podstawie testamentu, I                    M                    W                    .

Aktem notarialnym z dnia 14 października 2016 r. lokal nr 4 przy ul. Nowy Świat 63 nabyła od I                    M                    W                    E                    C                    -T                    . Wskazano, że wraz z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 85/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Aktem notarialnym z dnia 14 lutego 1995 r. rep. A nr                    zawarto umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr 3 przy ul. Nowy Świat 63 i jego sprzedaży na rzecz M: B                    D                    .

Aktem notarialnym z dnia 23 września 1999 r. lokal nr 3 przy ul. Nowy Świat 63 nabyła od M                    B                    D                    spółka „T                    ” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W                    . Wskazano, że wraz z własnością lokalu związany jest udział wynoszący 197/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem oraz w tych samych częściach współwłasność wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Aktem notarialnym z dnia 5 października 2006 r. lokal nr 3 przy ul. Nowy Świat 63 „T                    ” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W                    zbyła na rzecz D: E                    C                    . Wraz z lokalem zbyto także udział wynoszący 197/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem oraz w tych samych częściach współwłasność wszelkich części budynku i innych urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

## 6. Decyzja podziałowa



Decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia 6 marca 2009 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Śródmieście uregulowanej w księdze wieczystej nr \_\_\_\_\_, która stanowi zabudowaną działkę gruntu nr ewidencyjny \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_ o powierzchni 0,2024 ha, położoną przy ul. Nowy Świat na działki nr \_\_\_\_\_ o powierzchni 0,0556 ha i nr \_\_\_\_\_ o powierzchni 0,1468 ha pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną ustanowione służebności gruntowe zgodnie z danymi zawartymi na mapie z projektowanym podziałem nr ewidencyjny 5.03.11-171/08, zapewniające wydzielonym działkom gruntu dostęp do drogi publicznej.

#### **7. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr \_\_\_\_\_**

Decyzją z dnia 26 października 2011 r. Nr \_\_\_\_\_ Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 29 października 1947 r. przez J. \_\_\_\_\_ – opiekuna nieletniego W. \_\_\_\_\_ G. \_\_\_\_\_ o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 63 oznaczonej dawnym numerem hipotecznym \_\_\_\_\_ :

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,9718 części gruntu o powierzchni 556 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_, położonego w Warszawie przy ul. Nowy Świat 63 na rzecz W. \_\_\_\_\_ G. \_\_\_\_\_.
2. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 przedmiotowej decyzji w wysokości 540,32 zł netto zgodnie z uchwałą nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. – płatny na konto Dzielnicy Śródmieście Urzędu m.st. Warszawy – przez osobę wymienioną w pkt. 1 – z góry w terminie do 31 marca każdego roku.
3. odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,0282 części gruntu opisanego w pkt. 1 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali nr 3 i 4 znajdującym się w budynku przy ul. Nowy Świat 63.

#### **8. Wniosek Prezydenta m.st. Warszawy o stwierdzenie nieważności decyzji**

Wnioskiem z dnia 5 marca 2018 r. m.st. Warszawa zwróciło się o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 26 października 2011 r. nr . We wniosku wskazano, że przedmiotowa decyzja wydana została z rażącym naruszeniem prawa i istnieją przesłanki jej wzruszenia na podstawie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. z powodu nieprawidłowo obliczonego udziału podlegającego zwrotowi w dz. ew. . W związku ze sprzedażą lokali numer 3 i 4 odjęto udział 0,0282 z tymi lokalami związany, a jest to udział w nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr i dz. ew. nr , a nie jedynie w dz. ew. nr podlegającej zwrotowi.

Ponadto wskazał, iż nie ma możliwości podziału pionowego budynku, a zatem faktycznego wydzielenia dz. ew. nr , której dotyczy decyzja . W ocenie Prezydenta m.st. Warszawy uznać należy, iż decyzja ta była niewykonalna w momencie jej wydania i niewykonalność ta ma charakter trwały, w konsekwencji, w tej sytuacji, spełnione są przesłanki do wystąpienia o stwierdzenie nieważności takiej decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt. 5 kpa.

Wskazano, że stanowisko odnośnie niemożności dokonania podziału w sytuacji, gdy nie jest możliwe wydzielenie budynku poparte jest orzecznictwem sądowym. m.in. zostało zawarte w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., sygn. akt. III CZP 136/06, (OSNC 2007, nr 11, poz. 163), zgodnie z którą podział pionowy budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 kc) jest dopuszczalny wraz z podziałem gruntu tylko w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega przez istniejącą w całości lub w znacznej części ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki.

## **9. Postępowanie prowadzone przez Prokuraturę Regionalną we Wrocławiu**

Prokuratura Regionalna we Wrocławiu prowadzi postępowanie o sygnaturze RP V Pa 91.2020, dotyczące legalności przejęcia nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 63 w Warszawie. Prokurator Regionalny we Wrocławiu wniósł sprzeciw od decyzji z dnia 26 października 2011 r. nr , w którym wskazał, że decyzja została wydana w warunkach określonych w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., tj. w stanie prawnym i faktycznym sprawy jednoznacznie wskazującym na brak możliwości wydzielenia budynków Nowy Świat 61 i 63, a dodatkowo wydzielenia 106,16 m<sup>2</sup> z lokalu użytkowego nr 9, które przenikają do budynku Nowy Świat 61, przez co warunek postawiony w decyzji, iż zawarcie aktu notarialnego nastąpi po wydzieleniu działki ewidencyjnej do odrębnej księgi wieczystej wraz z ujawnieniem budynku mieszkalnego Nowy Świat 63 był niewykonalny w dniu wydania decyzji i jej

niewykonalność miała charakter trwały. Nadto wskazał na naruszenie – w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 kpa – przepisów art. 7, 77 § 1, 80, 107 § 3 kpa w zw. z art. 31 i art. 93 ust. 3 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez zaniechanie podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do pełnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz do jej załatwienia, z uwzględnieniem interesu społecznego oraz słusznego interesu strony, a przede wszystkim zaniechanie zgromadzenia niezbędnej dokumentacji pozwalającej na ustalenie możliwości zgodnego z obowiązującymi przepisami faktycznego wydzielenia działki ewidencyjnej nr , której dotyczy decyzja nr z dnia 26 października 2011 r., z uwzględnieniem podziału wybudowanego na niej powojennego budynku, którego część przeznaczono do sprzedaży. Prokurator wskazał także na rażące naruszenie – w rozumieniu przepisów art. 156 § 1 pkt 2 kpa – przepisów art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy w związku z art. 214 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wyrażające się w nieuprawnionym przyjęciu, że udział w nieruchomości wspólnej dla wyodrębnionych lokali o numerach 3 i 4 w budynku przy ul. Nowy Świat 63 oddanych w użytkowanie wieczyste osobom innym niż byli właściciele, będący przeszkodą zgodnie z brzmieniem art. 214 ust. 5 do zastosowania art. 214 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi 0,0282 niepodzielnej części gruntu działki ewidencyjnej , podczas gdy wartość ta stanowiła udział w nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr i z obrębu , a nie jedynie w działce .

### **10. Zgromadzony materiał dowodowy**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Nowy Świat 63 zakończonej wydaniem decyzji z dnia 26 października 2011 r. nr , akt i dokumentów księgi wieczystej , akt i dokumentów księgi wieczystej , opinii biegłego z zakresu budownictwa mgr. inż. H Wi , akt postępowania o sygn. i , akt postępowania Samorządowego Kolegium Odwoławczego KOC/1798/Go/18, akt postępowania Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu RP V Pa 91.2020.

### **III.**

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

### **1. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy**

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja 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. Natomiast na podstawie 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.

Niewykonalność decyzji w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania, bądź istnieją prawne nakazy lub zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji. Inaczej rzecz ujmując, niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją. Niewykonalność faktyczna decyzji to natomiast trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym (por. wyrok NSA z 22 czerwca 2021 r., sygn. akt II OSK 2626/18). Zatem przez niewykonalność rozumie się niewykonalność faktyczną (brak możliwości technicznych wykonania postanowienia) lub prawną (z obowiązujących przepisów wynika nieusuwalna przeszkoda w wykonaniu postanowienia). Niewykonalność decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., musi być rezultatem nieusuwalnych przeszkód, a nie trudności choćby bardzo poważnych związanych z jej wykonaniem (por. wyrok WSA w Warszawie z 19 lipca 2018 r., sygn. akt VII SA/Wa 2685/17).

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji jest nadzwyczajnym trybem postępowania, umożliwiającym wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej. Możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 kpa. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 kpa.

Zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecznictwem sądowym, postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest

wyłącznie badanie zaistnienia przesłanek określonych w art. 156 § 1 kpa. Organ orzekający nie jest natomiast władny rozstrzygnąć sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, gdyż postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać (tak NSA w wyroku z dnia 13 czerwca 2003 r. sygn. akt I OSK 1706/10). Celem postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności nie jest bowiem merytoryczne, ponowne rozstrzygnięcie sprawy w jej całokształcie, lecz przeprowadzenie weryfikacji ostatecznej decyzji z jednego tylko punktu widzenia, mianowicie, czy decyzja jest dotknięta jedną z wad kwalifikowanych wymienionych w art. 156 § 1 pkt 1-7 kpa. Jak wskazuje T. Kielkowski (Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz pod. red. naukową H. Knysiak-Molczyk, wyd. Wolters Kluwer, W-wa 2015, kom. do art. 156 ustawy), „decyzja przewidziana w art. 158 § 1 kpa jest decyzją wydaną w sprawie administracyjnej, chociaż sprawy tej nie rozstrzyga. Dla oceny przyczyn stwierdzenia nieważności decyzji punktem odniesienia jest stan faktyczny i prawny z chwili jej podjęcia”.

W toku postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji, organy badają czy w sprawie istnieją przesłanki do jej wzruszenia, enumeratywnie wymienione w przepisie art. 156 § 1 pkt 1 -7 kpa, przy czym pozytywne przesłanki stwierdzenia nieważności nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej, a powinny być interpretowane dosłownie lub nawet ścieśniająco, ponieważ przepis ten ma charakter wyjątkowy. Postępowanie jest więc ograniczone do weryfikacji samej decyzji administracyjnej, a ewentualne wady stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji muszą tkwić w samej decyzji (por. wyrok NSA z 16 stycznia 2014 r. sygn. akt II GSK 1617/12).

Rozstrzygając wniosek złożony na podstawie 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. 279), organ administracji jest obowiązany wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, że nie jest możliwy podział wzniesionego później budynku w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

W niniejszej sprawie Komisja stwierdziła brak możliwości wydzielenia budynków Nowy Świat 61 i 63, a dodatkowo wydzielenia 106,16 m<sup>2</sup> z lokalu użytkowego nr 9, które przenikają do budynku Nowy Świat 61, a w konsekwencji spełnienia warunku zawarcia umowy aktu notarialnego znajdującego się w pkt. 7 przedmiotowej decyzji. Wobec powyższego kontrolowana decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy i jej niewykonalność ma charakter trwały.

## **2. Niewykonalność decyzji w dniu jej wydania z uwagi na brak możliwości wydzielenia nieruchomości.**

Stosownie do treści art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej (art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r.).

Zgodnie z art. 235 § 1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W myśl art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94 (art. 93 ust. 1 u.g.n.).

Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych

płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części (art. 93 ust. 3b u.g.n.).

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

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

W myśl § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

Co istotne, wszystkie te regulacje miały ww. brzmienie zarówno w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej (26 października 2011 r.), jak i w dniu wydania rozstrzygnięcia przez Komisję (9 marca 2022 r.).

Organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku (budynków) pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu warszawskiego. W przypadku, gdy przedmiotem wniosku dekretowego obecnie jest zabudowany grunt, będący własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ obowiązany jest ustalić, czy możliwe jest oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków, jak tego wymaga art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 235 Kodeksu



cywilnego. Pomimo bowiem tego, iż dekret warszawski przewiduje powstanie użytkownika wieczystego na skutek wydania decyzji administracyjnej, to jednak jest to sprawa cywilna załatwiana w postępowaniu administracyjnym. Organ administracji publicznej załatwiający sprawę objętą wnioskiem dekretowym nie może naruszyć uprawnień użytkownika wieczystego oraz istoty prawa użytkownika wieczystego, którego konstrukcja prawna uregulowana jest w przepisach art. 232-243 k.c. oraz przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organ administracji, rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, obowiązany jest wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkownika wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, iż nie jest możliwy podział wzniesionego później budynku w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej (por. wyrok NSA z dnia 11 września 2018 r., sygn. I OSK 2382/16).

Według utrwalonego orzecznictwa nie jest możliwe przeniesienie własności lub ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego bez przeniesienia własności znajdujących się na gruncie zabudowań. Sprzedawane budynki muszą w całości znajdować się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste. Jeśli budynki wykraczają poza granice gruntu musi być możliwość wydzielenia z nich samodzielnego obiektu budowlanego w granicach mającego powstać prawa użytkownika wieczystego. Podział budynku musi odpowiadać warunkom określonym w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie można ustanowić użytkownika wieczystego, jeśli budynek nie może zostać wyodrębniony, gdyż nie ma w nim ścian oddzielenia przeciwpożarowego, zaś granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu nie przebiegają wzdłuż pionowych płaszczyzn tworzonych przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku. Ściany takie powinny wyraźnie dzielić budynek na dwie odrębne części wyposażone w odrębne instalacje i z własnymi wejściami (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 24 czerwca 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 476/09).

Zgodnie z art. 95 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości dokonuje się niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw. Z regulacji tej należy wyprowadzić wniosek, iż także celem rozpoznania żądania o ustanowienie praw na przedmiotowej nieruchomości w trybie dekretu



koniecznym jest uzyskanie decyzji podziałowej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie uzależnia jednak dokonania podziału ewidencyjnego nieruchomości od tego czy roszczenie skierowane do jej części jest uzasadnione, czy też nie. O zasadności zgłoszonych do nieruchomości roszczeń rozstrzyga właściwy organ w postępowaniu prowadzącym do jego realizacji (por. wyrok NSA z dnia 9 czerwca 2016 r. sygn. I OSK 2508/15).

Zgodnie z art. 93 u.g.n. co do zasady podział nieruchomości gruntowej musi być zgodny z m.p.z.p. Stosownie do art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2016 r. poz. 778 ze zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: „m.p.z.p.”) kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Wówczas podział nieruchomości dokonuje się w sposób określony w art. 93 u.g.n.. Niezależnie jednak od ustaleń planu miejscowego, a tym samym niezależnie od unormowań art. 93, dokonanie podziału nieruchomości jest możliwe w sytuacjach skonkretyzowanych w art. 95 u.g.n., Przepis ten stanowi zamknięty katalog celów, których osiągnięcie usprawiedliwiać może odstępianie od generalnej zasady, że podział nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami m.p.z.p. Art. 95 u.g.n. ma więc charakter *lex specialis* i określone w nim przypadki należy interpretować ściśle. Dlatego nie jest możliwe warunkowanie rozumienia treści przepisów art. 95 u.g.n. brzmieniem art. 93 ust. 3b u.g.n., który dopuszcza przebieg granicy działki przez budynek jedynie wzdłuż pionowych płaszczyzn, wyraźnie dzielących budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Okoliczność ta ma charakter wtórny i techniczny, gdyż najpierw musi zostać rozstrzygnięte, czy w ogóle podział danej nieruchomości jest możliwy (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 17 stycznia 2017 r., sygn. II SA/Ol 1320/16).

Stanowisko wskazujące na niemożność dokonania podziału w przypadku braku możliwości wydzielenia budynku poparte jest licznym orzecznictwem sądowym. Przykładowo, w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r. (III CZP 136/06 OSNC 2007 nr 11 poz. 163) wskazano, że podział pionowy budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 kc) jest dopuszczalny wraz z podziałem gruntu tylko w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega przez istniejącą w całości lub w znacznej części ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki. Podział musi być przeprowadzony w taki sposób, by powstały dwie odrębne działki z dwoma odrębnymi budynkami, z których każda po podziale może stać się prawem użytkowania wieczystego i własności różnych podmiotów, bez naruszania ich interesów. Prawem własności użytkownika wieczystego mogą być objęte tylko te budynki i urządzenia, które znajdują się na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, a zatem częścią składową

takiego budynku nie mogą być części budynku usytuowane na sąsiednim gruncie, stanowiącym przedmiot innego użytkownika wieczystego budynek powinien być w całości umiejscowiony w granicach przestrzennych nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego.

Jak wynika z zebranego przez Komisję materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego z zakresu budownictwa mgr inż. H                      W                      , co prawda istniała możliwość takiego podziału pionowego budynku, żeby linia podziału budynku była zgodna z linią podziału gruntu i przebiegała wzdłuż płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części stanowiące odrębne budynki i te budynki zachowają wymagania dotyczące m.in. przepisów przeciwpożarowych. Jednakże niezbędne będzie wykonanie szeregu robót dodatkowych m.in. zamurowanie dwóch otworów przejściowych na poziomie piwnic w ścianie usytuowanej na granicy działki o numerze ew.                      a działką o numerze ew.                      . Niezbędna będzie też modyfikacja instalacji sanitarnych i elektrycznych. Należy, więc wskazać, że w momencie wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy oraz decyzji Komisji budynek nie został podzielony w sposób spełniający normy określone w przepisach art. 93 ust. 1 i 3b u.g.n. gdyż nie zostały wykonane dodatkowe prace umożliwiające podział tego budynku.

Według stanu nieruchomości na dzień 26 października 2011 r. nie istniała taka możliwość podziału pionowego nieruchomości przy ul. Nowy Świat 63, żeby linia podziału nie przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia i nie dzieliła go na części nieregularne albo też na taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywała się z granicą działki nr                      tak, by sfery własności właścicieli działek i budynków nie nachodziły na siebie. Słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 września 1978 r. III CRN 173/78, że niedopuszczalny jest pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie.

Rozstrzygając wniosek złożony na podstawie 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. 279), organ administracji jest obowiązany wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, że nie jest możliwy podział

wzniesionego później budynku w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Uwzględniając wskazane orzecznictwo, w sytuacji, gdy w obecnym stanie faktycznym nie istnieje możliwość wydzielenia nieruchomości przy ul. Nowy Świat 63 i 61, to należy stwierdzić, że niemożliwy do spełnienia jest warunek zawarcia aktu notarialnego zawartego w pkt. 7 decyzji „termin umowy zostanie wyznaczony po podziale nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [ ] i uregulowaniu działki ewidencyjnej nr [ ] w odrębnej księdze wieczystej wraz z ujawnieniem budynku mieszkalnego o adresie Nowy Świat 63 i wyodrębnieniu z niego dwoma lokalami nr 3 i 4”.

Komisja przyjęła, że w niniejszej sprawie wskutek wydania decyzji z dnia 4 marca 2011 r. doszło do rażącego naruszenia: art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r., art. 235 § 1 k.c., art. 93 ust. 3b i art. 95 u.g.n., § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.

W odniesieniu do przesłanek stwierdzenia nieważności decyzji, o których stanowi przepis art. 156 § 1 k.p.a., właściwy organ bada ich wystąpienie uwzględniając stan prawny na dzień wydania takiej decyzji ostatecznej (zob. wyrok NSA z 14.02.2017 r., II OSK 1377/15 LEX nr 2268847). W przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki do stwierdzenia nieważności kontrolowanej decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja orzekając eliminuje taką decyzję z obrotu prawnego, od momentu wydania decyzji dotkniętej wadliwością (skutek *ex tunc*).

Stwierdzenie nieważności jest aktem deklaratoryjnym, który działa z mocą wsteczną (*ex tunc*) od daty wydania decyzji stwierdzającej nieważność decyzji administracyjnej dotkniętej wadą. Uchyla wszelkie skutki prawne, jakie powstały od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji nieważnej, obala domniemanie legalności i prawidłowości decyzji, której nieważność została stwierdzona, skutkuje możliwością dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, które przysługują od dnia, w którym stanie się ostateczna decyzja o stwierdzeniu nieważności (por. m.in. Z. Banaszczyk [w:] A. Olejniczak (red.), System Prawa Prywatnego, t. 6, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2009, s. 833; Z. Banaszczyk, Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem prawomocnym orzeczeniem lub ostateczną decyzją, Pal. 2006/5–6, s. 118–135),

Stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej powoduje, że sprawa, która była przedmiotem decyzji uznanej za nieważną, wraca do stanu, w jakim się znajdowała przed jej wydaniem (zob. wyrok WSA w Gdańsku z 11.06.2014 r., II SA/Gd 180/14, LEX nr 1485675).

W niniejszej sprawie, należało stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 października 2011 r. nr [ ] w całości.

### **3. Nieprawidłowe wyliczenie wielkości udziałów beneficjentów w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu warszawskiego.**

Komisja wskazuje, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną nr [ ] nieprawidłowo wyliczył wielkość udziałów beneficjenta w decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości. Wskutek tego doszło do rażącego naruszenia art. 7 ust. 3 dekretu.

Jak stanowi art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 21 maja 2021 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 października 2012 sygn. akt I ACa 224/12 nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym posadowiony jest budynek. Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, jest prawem związanym z własnością lokalu.

Wskazać zatem należy, iż w budynku przy ul. Nowy Świat 63 znajdują się cztery lokale mieszkalne i dwa lokale użytkowe. Lokale mieszkalne o numerach 3 i 4 zostały wyodrębnione i zostały dla nich założone oddzielne księgi wieczyste o numerach KW [ ] i [ ]

Pierwszy z wymienionych lokali ma powierzchnię 90,13 m<sup>2</sup>, co stanowi 0,0197 części udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w księdze wieczystej nr [ ]. Drugi lokal ma powierzchnię 38,87 m<sup>2</sup>, co stanowi 0,0085 części udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w księdze wieczystej nr [ ].

Tymczasem powierzchnia łączna działek [ ] i [ ] wynosi 2024 m<sup>2</sup>, z czego działka [ ] ma 566 m<sup>2</sup> powierzchni. Budynki objęte księgą wieczystą nr [ ] mają łączną

powierzchnię użytkową 4506,62 m<sup>2</sup>, jednak powierzchnia lokali mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4 i lokali użytkowych 9 (w części znajdującej się jedynie na działce ) i 10 wynoszą jedynie 1780,17 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że łączna powierzchnia wyodrębnionych lokali nr 3 i 4, czyli 129 m<sup>2</sup> będzie stanowiła większą część udziału w nieruchomości gruntowej działki niż stanowi w przypadku sumy powierzchni tej działki i działki nr . To w konsekwencji sprawi, że zwrotowi podlegała będzie mniejsza część działki niż jest to w przypadku przedmiotowej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządny państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne przekroczenie prawa, dodatkowo - w sposób jasny i niedwuznaczny. Podkreślić także należy, iż rażące naruszenie prawa w rozumieniu ww. art. 156 § 1 pkt 2, stanowi kwalifikowaną postać naruszenia i nie może być interpretowane rozszerzająco. W orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że istnieje różnica między „zwykłym” naruszeniem prawa, a naruszeniem, które może być zakwalifikowane jako „rażące”. Zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie przyjmuje się także, że niedopuszczalne jest utożsamianie każdego uchybienia z rażącym naruszeniem prawa. Naruszenie przepisów prawa materialnego lub przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być podstawą stwierdzenia nieważności decyzji ostatecznej w postępowaniu prowadzonym w trybie nadzoru, jeżeli nie nosi cech rażącego naruszenia prawa. O rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują natomiast łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja. Oczywistość naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 września 2017 r. VII SA/Wa 2455/16).

Błąd w wyliczeniu wielkości udziału jest błędem o charakterze istotnym, który nie może podlegać sprostowaniu, bowiem na skutek sprostowania doszłoby do merytorycznej zmiany zapadłej decyzji. W konsekwencji sprostowanie stworzyłoby nowy stan faktyczny sprawy (por. wyrok NSA z dnia 30 września 2008 r., sygn. akt I OSK 1502/07, LEX 516777).

W rozpoznawanej sprawie przyznano błędnie beneficjentowi decyzji udział w użytkowaniu wieczystym wynoszący 0,9718 części. W ocenie Komisji nieprawidłowe wyliczenie przysługującego beneficjentowi decyzji udziału stanowi rażące naruszenie prawa,

tj. art. 7 ust. 3 dekretu. Skutkiem ekonomicznym było zwrócenie beneficjentowi większej części nieruchomości niż w rzeczywistości powinien otrzymać. Spowodowało to jego bezpodstawne wzbogacenie oraz pozbawiło właścicielki wyodrębnionych lokali części przysługujących im udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości wspólnej. Wykonanie przedmiotowej decyzji doprowadziłoby do niedopuszczalnej ingerencji organu administracji w sfery stosunków cywilnych właścicieli lokali (lokali nr 3 i 4).

#### **4. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

Komisja bada, czy na moment wydawania decyzji nastąpiło przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego przyznanego na rzecz beneficjenta decyzji na osobę trzecią. Za osobę trzecią należy uznać osobę, na rzecz której organ nie wydał pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej.

W przedmiotowej sprawie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie została wykonana – nie doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Konkludując, Komisja uznała, iż w sprawie nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **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 następców prawnych beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. T. G. i A. Ł. G. -G. Za strony postępowania uznano również właścicieli wyodrębnionych lokali, tj. E. C. i T. D. E. C.

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 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego w zw. z art. 93 ust. 3b oraz art. 95 pkt 4 u.g.n. w zw. z art. 235 k.c. w zw. z § 210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości w zw. z art. 38 ust. 1 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.