



Warszawa, 11 grudnia 2024 r.

Sygn. akt KR III R 54/18

## DECYZJA nr KR III R 54a/18

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Arkadiusz Myrcha

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Robert Kropiwnicki, Christian Młynarek, Mirosław Józef Pampuch, Beata Siemieniako, Anna Tarczyńska, Adrian Wasielewski,

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2024 r. na posiedzeniu niejawnym,

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 dotyczącej zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 35 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, B. G., W., G., M.

T., Z., T., M., M., -I., C., K.

M., D., T., -M., I., M., M., P.

R., L.,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 38 ust. 1 i 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 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 w części dotyczącej udziału wynoszącego 68201/75773 - stanowiącego sumę udziałów związanych z prawem odrębnej własności lokali nr: 14, 18, 22, 13, 15, 16, 17, 19, 19A, 20, 21, 23 - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 35 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta
2. w pozostałym zakresie stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 z naruszeniem prawa, w części dotyczącej udziału wynoszącego 3781/75773 - związanego z prawem odrębnej własności lokalu nr 20A - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 35 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta

## UZASADNIENIE

### I.

#### **Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją.**

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 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 54/18 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy: z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 oraz nr 65/GK/DW/2008, zmienionych decyzjami z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 i nr 303/GK/DW/2012, dotyczących zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, stanowiącego działki ewidencyjne: nr 35 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr ... oraz nr 36 z obrębu 5-05-01, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr ...

Postanowieniem Komisji z dnia 16 października 2018 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. Nowogrodzkiej 44.

Postanowieniem z dnia 16 października 2018 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie wyżej wskazanych decyzji Prezydenta m. st. Warszawy.

Zawiadomieniem z dnia 19 października 2018 r. dokonano powiadomienia stron o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. KR III R 54/18.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 19 października 2018 r.

W dniu 22 października 2018 r. A: A: , członek Społecznej Rady zwróciła się do Komisji z informacją, że ze względu na uznanie jej za stronę postępowania w przedmiotowej sprawie nie może ona brać udziału w opiniowaniu tej sprawy i w tym zakresie jest wyłączona z prac Społecznej Rady.

Społeczna Rada w opinii nr 41/2019 z dnia 3 lipca 2019 r. wniosła o rozszerzenie postępowania w zakresie zbadania zgodności z prawem decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia listopada 1998 r. oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., ponieważ obydwie decyzje zostały skierowane do osoby zmarłej.

Zawiadomieniem z dnia 18 listopada 2024 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 na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 20 listopada 2024 r.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości.

1.1. Nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, pierwotnie uregulowana była w dawnej księdze hipotecznej nr , o pow. 194,87 sążni kwadratowych. Obecnie składa się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym („Oficyna”) działki ewidencyjnej nr 35 o powierzchni 478 m<sup>2</sup> z obrębu 5-05-01, uregulowanej w księdze wieczystej nr i działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym („Front”) nr 36

o powierzchni 419 m<sup>2</sup> z obrębu 5-05-01, uregulowanej w księdze wieczystej nr

W księdze wieczystej nr (działka nr 35) znajduje się obecnie 12 wyodrębnionych lokali (należących do beneficjentów) o nr:

- 14 (KW nr – udział 7231/75773)
- 18 (KW nr – udział 7623/75773)
- 22 (KW nr – udział 8127/75773)
- 13 (KW nr – udział 3527/75773)
- 15 (KW nr – udział 7469/75773)
- 16 (KW nr – udział 3921/75773)
- 17 (KW nr – udział 7508/75773)
- 19 (KW nr – udział 4242/75773)
- 19A (KW nr – udział 3605/75773)
- 20 (KW nr – udział 4271/75773)
- 21 (KW nr – udział 7477/75773)
- 23 (KW nr – udział 3200/75773)

Łącznie udział stanowiący sumę udziałów związanych z prawem odrębnej własności ww. lokali wynosi 68201/75773.

Nadto, w ww. księdze wieczystej znajduje się lokal nr 16A i 20A. Lokal nr 16A (KW nr – udział 3791/75773) - wyodrębniony został przed decyzją - umowa sprzedaży z dnia lipca 1990 r. Lokal ten znajduje się w budynku oficyny na działce nr 35, natomiast został wyodrębniony z budynku frontowego na działce nr 36 (gdzie pierwotnie się znajdował). Lokal nr 20A (KW nr – udział 3781/75773) - umowa z dnia lutego 2016 r. (Rep. A nr 908/2016), w wyniku której R L nabył ten lokal od beneficjentów decyzji.

Z kolei, w księdze wieczystej nr (działka nr 36) znajduje się obecnie 18 wyodrębnionych lokali o nr: 1, U1, U2, 1A, 2, 3, 4, 6A, 6B, 6C, 7, 8, 9A, 11, 12, 12A, 5, 9 (w tym 15 lokali należy do beneficjentów). Dwa lokale zostały wyodrębnione przed decyzją, tj. nr 5 (umowa z dnia stycznia 1977 r.) i nr 9 (umowa z dnia czerwca 1978 r.). Natomiast, lokal nr 1 na mocy umowy sprzedaży z dnia grudnia 2014 r. należy do D spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (obecnie: D N spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie).

1.2. Powyższy grunt zgodnie z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Śródmieście, zatwierdzonym uchwałą Rady Dzielnicy Warszawa-Śródmieście nr z dnia lutego 1993 r. (Dz. U. Woj. nr 3 poz. 29 z dnia 10 marca 1993 r.) znajdował się w obszarze oznaczonym na planie symbolem CU/SE/26. W strefie tej plan przewidywał zabudowę usługowo-mieszkaniową, budynki administracji, gastronomię i handel. Aktualnie teren ten nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.

2.1. Z zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddziału Ksiąg Wieczystych z dnia sierpnia 1948 r. wynika, iż tytuł własności nieruchomości o powierzchni 194,87 sążni kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „N w W nr 5”, uregulowany był jawnym wpisem na imię T S co do 2/3 części i C J S co do 1/3 części, niepodzielnie, na mocy aktów z dnia grudnia 1925 r. za nr wyżej wymienionej księgi i z dnia listopada 1931 r. za nr wyżej wymienionej księgi.

2.2. T S S zmarł dnia sierpnia 1950 r. Spadek po nim, na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia sierpnia 1952 r., sygn. nabył jego brat C J S .

2.3. Sąd Powiatowy dla m.st. Warszawy Wydział I Nieprocesowy, w postanowieniu z dnia lutego 1966 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po C J S zmarłym w dniu marca 1965 r. nabyła żona H P -S w całości.

2.4. H P -S zmarła w dniu października 1969 r. Spadek po niej na mocy postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia grudnia 1971 r., sygn. akt , nabyła córka J P -W w całości.

2.5. J P -W zmarła w dniu listopada 1983 r. w Neptune USA. Spadek po niej, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia maja 1986 r., sygn. akt: , nabył w całości co do majątku położonego w Polsce z mocy testamentu z dnia czerwca 1982 r. E T ..

2.6. E T zmarł września 1998 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Pragi Wydział II Cywilny w postanowieniu z dnia stycznia 2000 r., sygn. akt , stwierdził, że spadek po nim, na podstawie testamentu notarialnego z dnia . września 1998 r., Rep. A nr , nabyli syn Z Z; T i córka D K T -M po 1/2 części każde z nich.

2.7. Na mocy umowy z dnia            stycznia 2006 r., Rep. A nr            , dotyczącej wykonania zapisów testamentowych zawartych w testamencie E            T            z dnia 13 września 1998 r., Rep.            , D            T            -M            przeniosła na rzecz: L            M            w 12/200 częściach, M            M            - I            C            w 13/200 częściach, K            M            w 13/200 częściach, Z            Z            T            w 25/200 częściach i M            T            w 25/200 częściach, a Z            T            przeniósł na rzecz: D            T            -M            w 12/200 częściach, L            M            w 12/200 częściach, M            M            - I            C            w 13/200 częściach, K            M            w 13/200 częściach i M            T            w 25/200 częściach, prawa i roszczenia przysługujące im w łącznym udziale wynoszącym 2/3 części do działki gruntu znajdującej się w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 (hip. nr            ) oraz takie same udziały we współwłasności budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na tej działce.

### 3. Zbycie dawnej nieruchomości hipotecznej.

3.1. Na mocy umowy kupna-sprzedaży zawartej w dniu            marca 1951 r. Rep.            , J            G            nabyła od C            J            S            „1/3 niepodzielną część istniejących na nieruchomości przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie nr hipoteczny            - budynków, wraz z częściami składowymi i wszystkie jego prawa do jednej trzeciej części gruntu z wyżej wskazanej nieruchomości, przysługujące mu z mocy dekretu z dnia 26 października 1945 r.”, za kwotę 85 000 zł.

3.2. J            G            zmarła dnia            sierpnia 1992 r. Spadek po niej na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi z dnia            czerwca 1998 r., sygn. akt            , na podstawie testamentu notarialnego z dnia            lutego 1944 r., Rep. nr            , nabył mąż H            G            w całości. Spadek po H            G            zmarłym dnia            listopada 1996 r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej z dnia            lutego 1997 r., sygn. akt:            , nabyli siostrzenica i jej mąż, tj. B            / W            / małżonkowie G            , w 1/2 części każde z nich (na podstawie testamentu z dnia            września 1996 r.).

### 4. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego.

4.1. Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin składania wyżej wskazanych wniosków mijał dnia 19 października 1948 r.

4.2. W dniu 25 sierpnia 1948 r. T S i C J S złożyli wniosek o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, hip. nr .

4.3. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia lutego 1956 r., znak , odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu z powodu przeznaczenia terenu na cele budownictwa mieszkaniowego w zarządzie państwowym.

4.4. W wyniku odwołania złożonego przez C J S , Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia sierpnia 1966 r. utrzymało w mocy wyżej wskazane orzeczenie administracyjne z dnia lutego 1956 r.

4.5. W dniu marca 1996 r. adw. W S - pełnomocnik E T (następcy prawnego dawnego właściciela) złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego z dnia lutego 1956 r. utrzymanego decyzją z dnia sierpnia 1966 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w wyniku rozpoznania powyższego wniosku decyzją z dnia listopada 1998 r., znak , stwierdził w zakresie sprzedanych lokali nr 5, 9, 16A wydanie zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa, a w pozostałym zakresie nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia sierpnia 1966 r.

4.6. W dniu lutego 2000 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie po rozpatrzeniu odwołania C J S podtrzymanego wnioskiem E T z dnia marca 1996 r. od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia lutego 1956 r., w sprawie odmowy przyznania byłemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, na podstawie art. 138 § 2 k.p.a. uchyliło wyżej wskazaną decyzję Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

4.7. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich decyzją z dnia 18 września 2024 r., nr KR III R 6/24 wyeliminowała z obrotu prawnego decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia lutego 2000 r., sygn. akt z uwagi na skierowanie jej do zmarłego w dniu września 1998 r. E T .

**5. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008.**

5.1. Decyzją z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 Prezydent m.st. Warszawy w pkt. 1 decyzji orzekł o ustanowieniu użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu o powierzchni 478 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 35 z obrębu 5-05-01, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted], na rzecz B [redacted] G [redacted] w udziale 25/150, W [redacted] G [redacted] w udziale 25/150, M [redacted] T [redacted] w udziale 25/150, Z [redacted] Z [redacted] T [redacted] w udziale 25/150, M [redacted] J [redacted] M [redacted] -I C [redacted] w udziale 13/150, K [redacted] L [redacted] M [redacted] w udziale 13/150, D [redacted] -K [redacted] T [redacted] - M [redacted], w udziale 12/150 i L [redacted] M [redacted] M [redacted] w udziale 12/150; w pkt. 2 ustalił czynsz symboliczny w kwocie 478,00 zł.

## 6. Decyzja zmieniająca Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012.

6.1. W dniu [redacted] marca 2012 r. spadkobiercy dawnych właścicieli M [redacted] T [redacted], Z [redacted] T [redacted], K [redacted] M [redacted], D [redacted] T [redacted] -M [redacted], L [redacted] M [redacted] i M [redacted] M [redacted] -I C [redacted] reprezentowani przez r. pr. K [redacted] W [redacted] złożyli wniosek o zmianę decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2009 r., nr 63/GK/DW/2008, wskazując na nieprawidłowości w obliczeniach co do udziałów w części wspólnej nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, działka nr 35.

W dniu [redacted] marca 2012 r. wniosek o zmianę ww. decyzji wnieśli B [redacted] i W [redacted] G [redacted] reprezentowani przez adw. J: S [redacted] wskazując, iż w dniu [redacted] marca 2012 r. Rep. A nr [redacted] została sporządzona umowa zmiany umowy o sprzedaży lokalu nr 16A usytuowanego w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 i ustanowienia użytkowania wieczystego, wyjaśniając, że lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej sąsiedniej nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości znajduje się nie w budynku „Front” a w budynku „Oficyny”, wobec czego doszło do błędnego wyliczenia udziałów w nieruchomości.

6.2. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 – na podstawie art. 155 k.p.a. – zmienił za zgodą stron ostateczną decyzję z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 w ten sposób, że w pkt. 1 ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,985 części do gruntu o powierzchni 478 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 35 z obrębu 5-05-01, KW nr [redacted] na rzecz: B [redacted] G [redacted] w udziale 0,1642; W [redacted] G [redacted] w udziale 0,1642; M [redacted] T [redacted] w udziale 0,1642; Z [redacted] T [redacted]



w udziale 0,1642; M J M L C w udziale 0,0854; K L M w 0,0854; D K T -M w udziale 0,0787 i L M w udziale 0,0787; w pkt 2 ustalił czynsz symboliczny w wysokości 470,83 zł.

W uzasadnieniu Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że na nieruchomości położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44 znajdują się dwa budynki mieszkalne: frontowy i oficyna. Lokal nr 16A znajduje się w oficynie usytuowanej na działce nr 35, natomiast został wyodrębniony z budynku frontowego usytuowanego na działce nr 36, co spowodowało nieprawidłowe wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali.

#### **7. Sprzeciw prokuratora od decyzji zmieniającej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012.**

7.1. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie w dniu 1 września 2018 r., sygn. złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012, zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 wnosząc o stwierdzenie jej nieważności. Zaskarżonej decyzji zarzucił naruszenie art. 155 k.p.a. poprzez: dokonanie zmiany decyzji nr 63/GK/DW/2008 pomimo niez uzyskania zgody wszystkich stron postępowania zakończonego wydaniem tej decyzji, albowiem organ nie uzyskał zgody na zmianę decyzji od właściciela wykupionego lokalu w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, co stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy i wyliczenie na nowo udziałów w gruncie przysługujących podmiotom decyzji, w trybie określonym w art. 155 k.p.a. mimo, że przedmiotem tego postępowania winno być jedynie stwierdzenie istnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie, co stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

W uzasadnieniu sprzeciwu prokurator wskazał, że w postępowaniu zakończonym decyzją nr 63/GK/DW/2008 nie brał udziału właściciel wykupionego lokalu nr 16A w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie. Organ nie doręczył mu również zapadłej w sprawie decyzji, pomimo, że dysponował stosownym wykazem. W dodatku doręczenie decyzji nr 302/GK/DW/2012 wydanej w trybie art. 155 k.p.a. właścicielowi wykupionego lokalu nie spowodowało wyeliminowania wad decyzji zmienianej nr 63/GK/DW/2008, jako że nie można

dokonywać zmiany decyzji dotkniętej wadą określoną w art. 145 § 1 lub 156 § 1 k.p.a. w celu jej sanowania.

## **8. Stan nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.**

**8.1.** W dniu września 2012 r. pomiędzy m.st. Warszawy a beneficjentami decyzji została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste gruntu oznaczonego jako działka nr 35 w udziale wynoszącym 0,898 tej części nieruchomości na rzecz beneficjentów i oznaczonego jako działka nr 36 w udziale wynoszącym 0,913 tej części nieruchomości na rzecz beneficjentów.

**8.2.** W dniu września 2012 r. pomiędzy beneficjentami została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A nr umowa o podział do korzystania z nieruchomości frontowej jak i oficyny.

**8.3.** W dniu grudnia 2014 r. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży oraz ustanowienia hipotek w formie aktu notarialnego, Rep. A nr - dotycząca lokalu nr 1, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze , znajdującego się w budynku „Front” położonym przy ul. Nowogrodzkiej 44, pomiędzy K M , B. i W małżonkami G , M i Z małżonkami T , D. i L małżonkami M , L M. działającym w imieniu i na rzecz M M -L C a M G. działającym jako uprawniony do samodzielnej reprezentacji Prezesem Zarządu D Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, a także występującym jako pełnomocnik ustanowiony do zawarcia umowy z członkiem zarządu w imieniu i na rzecz wyżej wskazanej spółki.

**8.4.** W dniu lutego 2015 r. beneficjenci zawarli w formie aktów notarialnych (Rep. A nr i Rep. A nr ) umowy częściowego zniesienia współwłasności (prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku) poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali.

Beneficjenci jednocześnie oświadczyli, że wartość nabytych przez nich lokali powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nie przekracza wartości udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał współwłaścicielom.

**8.5.** W dalszym okresie doszło pomiędzy beneficjentami, do kolejnych czynności prawnych w postaci zawarcia umów sprzedaży wyodrębnionych lokali (w dniu marca 2015 r., Rep. A nr i w dniu października 2015 r., Rep. A nr ).

8.6. W dniu lutego 2019 r., przedstawiciele „W B K N W M” będący członkami zarządu tj. K L M i M G działający w imieniu i na rzecz W M złożyli w dniu lutego 2019 r. przed notariuszem oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, akt notarialny Rep. A , dokonując zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej dla budynku położonego przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, posadowionego na działce nr 36 oznaczonego jako „Front”.

8.7. W dniu sierpnia 2019 r. przed notariuszem stawili się K M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M T Z T oraz L M działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M M -L C D K T -M , B: G: , W G , M G występujący wraz z K M jako przedstawiciele „W: B K N W M”, zawierając ugodę w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, akt notarialny, Rep. A nr

## **9. Wniosek Miasta Stołecznego Warszawy o wyeliminowanie decyzji z obrotu.**

9.1. Urząd m.st. Warszawy, Biuro Spraw Dekretowych w piśmie z dnia 27 stycznia 2023 r. zwrócił się bezpośrednio do Komisji z prośbą o wszczęcie postępowań bądź uwzględnienie stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego, wyrażonego w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2002 r., sygn. akt I OSK 2034/20, sygn. akt I OSK 2875/20, sygn. akt I OSK 707/20 oraz sygn. akt I OSK 1717/20 w sprawach, w których doszło do przeniesienia praw i roszczeń wynikających z dekretu, w wykonaniu umów cywilnych, załączając stosowną tabelę takich spraw, gdzie pod pozycją 32, 33, 34, 35 widnieją cztery decyzje reprivatyzacyjne dotyczące przedmiotowej nieruchomości warszawskiej przy ul. Nowogrodzkiej 44, tj. 63/GK/DW/2008, 302/GK/DW/2012, 65/GK/DW/2008 i 303/GK/DW/2012.

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

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego (KR III R 54/18) oraz poprzedzających go czynności sprawdzających (KR II S 134/18), w szczególności akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Nowogrodzkiej 44, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt i dokumentów księgi wieczystej KW nr

, akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. , , poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt o sygn. akt , kopii akt Prokuratury Regionalnej w Warszawie sygn. akt ( ).

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

### III.

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

#### **1. Rażąco naruszenie art. 155 k.p.a.**

1.1. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 zmienił decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 dotyczącą zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 stanowiącego działkę ewidencyjną nr 35 w zakresie udziału, do którego ustanowił użytkowanie wieczyste gruntu, a także w zakresie udziałów do ww. nieruchomości przyznanych na rzecz poszczególnych beneficjentów.

1.2. Zgodnie z art. 155 k.p.a. decyzja ostateczna, na mocy, której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes stron; przepis art. 154 § 2 stosuje się odpowiednio. Jak słusznie wskazuje się w orzecznictwie sądów administracyjnych, postępowanie prowadzone na podstawie art. 155 k.p.a. jest wprawdzie postępowaniem odrębnym w stosunku do tego, w którym zapadła weryfikowana decyzja ostateczna, to jednak toczy się w tej samej z materialnoprawnego punktu widzenia, sprawie administracyjnej, w której toczyło się postępowanie pierwotne i nie może zmierzać do ponownego merytorycznego rozpatrzenia sprawy zakończonej decyzją ostateczną. Prawna możliwość zastosowania trybu przewidzianego w art. 155 k.p.a. uwarunkowana jest zatem prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z udziałem tych samych stron (por. uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 27 czerwca 2000 r., sygn. akt FPS 12/99; wyrok NSA z dnia 29 kwietnia 1998 r., sygn. akt IV SA 1061/96, oraz wyrok NSA z dnia 20 stycznia 1999 r., sygn. akt III SA 6434/97).

1.3. W doktrynie przyjęto, że: *Rozważenie możliwości stosowania trybu przewidzianego w art. 155 wymaga uprzedniego ustalenia, czy w konkretnym przypadku występuje tożsamość sprawy administracyjnej w znaczeniu materialnym (uzasadnienie uchwały NSA (7) z 3.11.2009 r., II GPS 2/09, ONSAiWSA 2010/1, poz. 4). Na sprawę administracyjną w znaczeniu materialnym składają się elementy podmiotowe i przedmiotowe. Tożsamość elementów podmiotowych to tożsamość podmiotu będącego adresatem praw lub obowiązków, a tożsamość przedmiotowa to tożsamość treści tych praw i obowiązków oraz ich podstawy faktycznej i prawnej. Inaczej, tożsamość sprawy występuje, gdy występują te same podmioty, gdy dotyczy ona tego samego przedmiotu i tego samego stanu prawnego w niezmienionym stanie faktycznym sprawy (uchwała NSA w Warszawie (7) z 27.06.2000 r., FPS 12/99, ONSA 2001/1, poz. 7; wyrok NSA w Warszawie z 29.04.1998 r., IV SA 1061/96, LEX nr 45166; wyrok NSA w Warszawie z 20.01.1999 r., III SA 6434/97, LEX nr 37852) (tak: A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, M. Wilbrandt-Gotowicz, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, art. 155, teza 17).*

1.4. Zatem w odniesieniu do niniejszej sprawy, decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 nie mogła być zmieniona decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012, bowiem sprawy nie mają tożsamości przedmiotowej. W decyzji z dnia 7 lutego 2008 r. ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do całego gruntu zabudowanego o powierzchni 478 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, zaś w decyzji zmieniającej z dnia 6 lipca 2012 r., ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do ww. gruntu w udziale wynoszącym 0,985. W dodatku udziały przyznane poszczególnym beneficjentom również uległy zmianie. Powyższa zmiana wynikała ze zmiany stanu faktycznego, ponieważ Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję reprivatyzacyjną w dniu 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 nie sprawdził faktycznego położenia lokalu nr 16A. Lokal ten faktycznie znajduje się w budynku „Oficyna” na działce ewidencyjnej nr 35, natomiast został wyodrębniony z budynku „Front” usytuowanego na działce ewidencyjnej nr 36, co spowodowało nieprawidłowe wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali. Błąd ten został skorygowany dopiero na podstawie aktu notarialnego z dnia marca 2012 r. dot. zmiany umowy o sprzedaży lokalu nr 16A i ustanowienia użytkowania wieczystego. W powołanej umowie zostało wyjaśnione, że lokal ten znajduje się w budynku usytuowanym na działce nr 35, wobec czego doszło do błędnego wyliczenia udziałów w nieruchomości.

1.3. W orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że na podstawie art. 154 lub art. 155 k.p.a. nie mogą być uchylane lub zmieniane tzw. decyzje związane, przy wydaniu których przepisy prawa nie pozwalają organom na swobodne uznanie. Związany charakter decyzji zawsze wyklucza możliwość jej uchylenia bądź zmiany na podstawie art. 155 k.p.a. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie w wyroku z dnia 17 listopada 2016 r., sygn. akt II SA/Lu 676/16). Tę okoliczność, tj. czy decyzja mająca być zmieniona w trybie art. 154 lub art. 155 k.p.a. jest decyzją swobodną, czy związaną, organ powinien zbadać w pierwszej kolejności. W sprawach, w których przy rozpoznawaniu sprawy brak jest tzw. uznania administracyjnego, wzruszenie decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. nie jest również możliwe (zob. m.in. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 195/08, *Legalis*). Okoliczności tej w sprawie nie badał Prezydent m.st. Warszawy.

Komisja stwierdziła, że decyzja wydana na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu jest decyzją związaną. Zgodnie z powołanym przepisem 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, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Według art. 7 ust. 1 dekretu 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. Rozpatrując wniosek organ obowiązany jest zawsze ustalić, czy zaistniały przesłanki pozytywne oraz przesłanki negatywne do uwzględniania wniosku, przy czym organ nie może odmówić uwzględniania wniosku na zasadzie uznania. Organ administracyjny związany jest bowiem treścią norm art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.

Rozstrzygnięcie sprawy dekretowej nie zależy zatem od swobodnego uznania organu administracji publicznej. Organ administracyjny posiada jednak luz decyzyjny (korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania) przy rozstrzyganiu w sprawie wniosku dekretowego. Jak jednak wykazano, luz decyzyjny nie stanowi o uznaniu administracyjnym. Taka kwalifikacja decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu skutkuje tym, że niedopuszczalne było zastosowanie trybu art. 155 k.p.a. do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r. i wydanie decyzji w dnia 6 lipca 2012 r. W art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazano,

wskazano, że podstawą wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej jest wydanie jej bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Brak podstaw do zastosowania przez Prezydenta m.st. Warszawy trybu nadzwyczajnego uregulowanego w art. 155 k.p.a. obligował Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

1.4. W rozpatrywanej sprawie doszło także do innych naruszeń przepisu art. 155 k.p.a. Artykuł ten zawiera dwa rodzaje przesłanek - formalne i materialne. Formalne to istnienie decyzji ostatecznej i zgoda stron postępowania, zaś materialne to brak sprzeciwu przepisów szczególnych, wystąpienie interesu społecznego lub słusznego interesu strony. Przesłanki te muszą być spełnione łącznie, aby mogło dojść do zmiany lub uchylecia decyzji, niewystępowanie więc którejkolwiek przesłanki nie może do takiego skutku prowadzić. Przed przystąpieniem do rozważania przesłanek materialnych organ musi najpierw ocenić, czy wystąpiły wymogi formalne (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 września 2017 r., sygn. I OSK 3036/15, Legalis nr: 1672993; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. I SA 819/99, LEX nr 55302).

Jak wskazano wyżej, bezwzględnym warunkiem możliwości zmiany bądź uchylecia decyzji w trybie art. 155 k.p.a. jest wyrażenie zgody przez stronę. Jeżeli decyzja dotyczyła więcej niż jednej strony, wówczas niezbędne jest uzyskanie zgody wszystkich stron postępowania. Przez zgodę należy rozumieć, nie tylko zgodę strony wszczynającej postępowanie nadzwyczajne o uchylecie lub zmianę decyzji, ale zgodę wszystkich podmiotów mających przymiot strony w postępowaniu, w którym została wydana decyzja mająca podlegać zmianie lub uchyleciu.

Konieczność uzyskania zgody stron wynika wprost z brzmienia art. 155 k.p.a., a więc jej pominięcie jest nie tylko oczywistym naruszeniem dyspozycji przepisu, ale także i takim, którego nie można zaakceptować w demokratycznym państwie prawnym, co nadaje mu wagę naruszenia kwalifikowanego, czyli rażącego (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r. sygn. akt I OSK 1706/21).

Jak trafnie stwierdzono w wyroku NSA z dnia 29 marca 2007 r. II OSK 547/06, (...) *Organ administracji nie może wydać na podstawie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną, nie dysponując zgodą wszystkich stron postępowania uczestniczących w postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną, w stosunku do której jedna ze stron złożyła wnioski o jej zmianę w trybie art. 155 k.p.a. Zgoda taka, ze względu na swój konstytutywny charakter, musi być jednoznacznie wyrażona. Należy mieć przy tym na uwadze wyrażoną w art. 14 k.p.a. zasadę pisemności. Zgoda ta nie może być domniemana na tej podstawie, że strona ta nie wniosła odwołania od doręczonej jej decyzji zmieniającej. Brak takiej zgody przed*

*wydaniem w trybie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą kwalifikowaną, wskazaną w art. 156 § 2 k.p.a., z powodu rażącego naruszenia prawa”.*

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 6 lipca 2012 r., nie dysponował zgodą wszystkich stron na zmianę decyzji. Organ nie uzyskał takiej zgody od właściciela wykupionego lokalu nr 16A w budynku przy ul. Nowogrodzkiej 44 w Warszawie, co również słusznie zauważył prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie w sprzeciwie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012.

**1.5.** Przepis art. 155 k.p.a. wymaga również ustalenia istnienia lub nieistnienia interesu społecznego lub słusznego interesu strony uzasadniającego jej zmianę (bądź uchylenie). Pojęcia słusznego interesu strony i interesu społecznego, o których mowa w art. 155 k.p.a., nie zostały w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego zdefiniowane. Z uwagi na niedookreśloną ich treść analiza tych pojęć musi być dokonana pod kątem okoliczności konkretnej sprawy, w tym materii, której dotyczy (vide: wyrok NSA z dnia 10 marca 2017 r., sygn. I OSK 1574/15, Legalis nr: 1631930). Konieczne jest również ustalenie relacji pomiędzy tymi interesami. Na konieczność zindywidualizowania, w konkretnej sprawie stosowania art. 155 k.p.a., wymagań interesu społecznego i słusznego interesu stron w odniesieniu do stanu faktycznego i prawnego tej sprawy, zwraca uwagę NSA w tezie wyroku z dnia 18 lutego 2000 r., V SA 1346/99). Wymóg ustalenia i oceny obu interesów został wskazany w uchwale składu siedmiu sędziów NSA z dnia 3 listopada 2009 r. w sprawie o sygn. akt II GPS 2/09. Zatem dopiero w przypadku, gdy organ administracji publicznej ustali istnienie tych przesłanek, może uchylić lub zmienić dotychczasową decyzję ostateczną.

W niniejszej sprawie, Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 nie zbadał kluczowej przesłanki do zastosowania art. 155 k.p.a., tj. interesu społecznego lub słusznego interesu stron przemawiającego za zmianą decyzji. Organ w uzasadnieniu decyzji zmieniającej nie przeprowadził szczegółowej analizy tych przesłanek. Ograniczył się jedynie do kwestii zmiany udziałów, celem zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, co nie może być uznane za wystarczające. W ocenie Komisji, wydanie decyzji zmieniającej wyłączenie ze względu na interes stron, bez analizy jego słuszności oraz bez oceny jego relacji do interesu społecznego, jest w oczywisty sposób sprzeczne z jednoznacznym brzmieniem art. 155 k.p.a.

Dodać w tym miejscu trzeba, że Prezydent m.st. Warszawy zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. 1990.16.95 z późn. zm.) odpowiada za prawidłową



gospodarkę finansową gminy. W tym względzie brak zbadania przesłanki słusznego interesu społecznego należy rozpatrywać w kategoriach rażącego naruszenia prawa, albowiem naruszenie to wywarło skutki społeczno-gospodarcze, pozbawiając m.st. Warszawa części dochodów, przy czym jak wyżej wskazano Prezydent na podstawie normy materialnoprawnej był zobligowany do czuwania nad gospodarką finansową m.st. Warszawy i uzyskiwaniem odpowiednich wpływów. Dlatego, również z tej przyczyny decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r. powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

Powołać się w tym miejscu należy na stanowisko przedstawione przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 stycznia 2022 r., sygn. akt I SA/Wa 2361/19 w którym wskazano, że: *„Odnosząc się natomiast do niewskazania przez Prezydenta, czy za zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony i stwierdzając, że stanowi to rażące naruszenie prawa wskazać należy [...], że brak tych wyjaśnień skutkuje rażąco wadliwością decyzji.”* W tej kwestii wypowiedział się również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r. sygn. akt I OSK 1706/21, (dot. ul. Polnej 46), wskazując, że wydanie decyzji zmieniającej bez zbadania słusznego interesu społecznego i bez oceny interesu stron stanowi rażące naruszenie prawa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podnieść należy, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 nie badał wyżej opisanych przesłanek, czym rażąco naruszył prawo w rozumieniu art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a.

**1.6.** Dalej podkreślić należy, iż uchylenie lub zmiana decyzji ostatecznych w oparciu o przepis art. 155 k.p.a., nie może dotyczyć wszystkich decyzji. W tym trybie nie mogą być uchylane lub zmieniane decyzje wadliwe, które powinny być zweryfikowane w drodze innych postępowań nadzwyczajnych np. art. 145, 156 k.p.a., gdyż pomiędzy tymi postępowaniami nie ma konkurencyjności (por. wyrok NSA z dnia 24 marca 1998 r., sygn. akt I SA 1087/97; wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 grudnia 2021 r., sygn. akt VII SA/Wa 1991/21). Na podstawie art. 155 k.p.a. mogą być zmieniane decyzje wadliwe (z wyjątkiem decyzji dotkniętych kwalifikowanymi wadami uzasadniającymi czy to wznowienie postępowania, czy to stwierdzenie nieważności decyzji), a także decyzje, które w żaden sposób nie naruszają prawa. Nie można w trybie art. 155 k.p.a. dokonywać zmiany decyzji dotkniętej wadą nieważności. Do eliminacji decyzji bądź postanowień dotkniętych kwalifikowanymi wadami służy bowiem tryb stwierdzania ich nieważności (por. wyroki NSA z dnia 5 października 2021 r., sygn. akt II OSK 202/21 oraz z dnia 26 lipca 1993 r., sygn. akt I SA 1892/92 i z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt II OSK 1482/12).

1.7. W rozpoznawanej sprawie, decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 obarczona była kwalifikowanymi wadami prawnymi, bowiem rozstrzygała już sprawę poprzednio rozstrzygniętą inną decyzją ostateczną, a także ustanawiała użytkowanie wieczyste na rzecz nabywców prawa i roszczeń. Zatem skoro decyzja z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008 dotknięta była kwalifikowanymi wadami prawnymi to niewątpliwie nie zachodziły przesłanki do jej zmiany na podstawie art. 155 k.p.a. Natomiast wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 świadczy jednoznacznie o rażącym naruszeniu art. 155 k.p.a. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

## **2. Podstawy stwierdzenia nieważności.**

2.1. Stosownie do treści 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. 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.

2.2. Komisja w pkt. 1 decyzji stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 6 lipca 2012 r., nr 302/GK/DW/2012 zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 7 lutego 2008 r., nr 63/GK/DW/2008, w części dotyczącej udziału wynoszącego 68201/75773 - stanowiącego sumę udziałów związanych z prawem odrębnej własności lokali nr: 14, 18, 22, 13, 15, 16, 17, 19, 19A, 20, 21, 23 - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44, opisanego jako działka nr 35. Powyższe wynika z faktu, iż po wydaniu decyzji beneficjenci dokonywali pomiędzy sobą czynności prawnych. W tym miejscu wskazać należy, że w dniu września 2012 r. pomiędzy m.st. Warszawy a beneficjentami decyzji została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oznaczonego jako działka nr 35 i nr 36 na rzecz beneficjentów. Tego samego dnia beneficjenci zawarli umowę o podział do korzystania z nieruchomości. Beneficjenci zawarli również w dniu lutego 2015 r. umowę częściowego zniesienia współwłasności (prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku) poprzez ustanowienie odrębnej własności stosownych lokali. Beneficjenci jednocześnie oświadczyli, że wartość nabytych przez nich lokali powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nie przekracza wartości udziału we współwłasności, który przed jej zniesieniem przysługiwał współwłaścicielom.

Jednakże z punktu widzenia nieodwracalności skutków prawnych te czynności prawne są nieistotne, albowiem odbywały się one w kręgu beneficjentów. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać kolejne czynności prawne dokonywane pomiędzy beneficjentami w postaci zawarcia umów sprzedaży wyodrębnionych lokali (w dniu      marca 2015 r., Rep. A nr      i w dniu      października 2015 r., Rep A nr      ).

Odniesienia natomiast wymagają kolejne dwie czynności prawne, a mianowicie: oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej objęte aktem notarialnym z dnia      lutego 2019 r. Rep. A      jak i ugoda w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej oraz oświadczenia o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej, objęte aktem notarialnym z dnia      sierpnia 2019 r. Rep. A nr      . Czynności te nie mieszczą się w dyspozycji art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., albowiem nie przenosiły prawa własności, a jedynie porządkowały wysokość udziałów w nieruchomości budynkowej oznaczonej jako „Front”.

Zgodnie z art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej ma się odbyć na osobę trzecią, aby rozpatrywać wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych. Niewątpliwie strony decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, wydanej na wniosek o przyznanie własności czasowej do nieruchomości, nie są osobami trzecimi chronionymi rękojmią wiary publicznej. Jeśli zatem, pomiędzy stronami takiej decyzji dojdzie do obrotu udziałami w prawie użytkowania wieczystego, to ta okoliczność nie może świadczyć o wystąpieniu nieodwracalnych skutków prawnych. Osobom takim nie przysługuje bowiem ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych niezależnie od tego, czy wielkość ich udziału w prawie użytkowania wieczystego jest taka, jak to wynika z decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, czy uległa zwiększeniu w wyniku czynności prawa cywilnego (zob. wyrok NSA z dnia 11 października 2022 r. I OSK 2008/21). Skoro w niniejszej sprawie, żadna z ww. czynności nie została dokonana z udziałem osoby trzeciej, to fakt dokonania tych czynności nie może świadczyć o wystąpieniu nieodwracalnych skutków prawnych.

### **3. Nieodwracalne skutki prawne.**

**3.1.** W myśl art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, 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 może jej uchylić albo stwierdzić nieważność.

3.2. Komisja w pkt. 2 sentencji decyzji stwierdziła w pozostałym zakresie wydanie ww. decyzji z naruszeniem prawa, w części dotyczącej udziału wynoszącego 3781/75773 - związanego z prawem odrębnej własności lokalu nr 20A - w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Nowogrodzkiej 44 oznaczonego jako działka nr 35, dla której prowadzona jest księga wieczysta . Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy wywołała w tej części nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Należy tu podkreślić, że ww. art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. posługuję się zwrotem osoby trzecie i nie ulega wątpliwościom, że za osoby trzecie należy uznawać osoby spoza kręgu beneficjentów, wobec tego umowy zawarte z beneficjentami nie są relewantne z punktu widzenia wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych.

3.3. Nie ulega w tej sprawie wątpliwości, że jedna czynność prawna w kontekście wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych wymaga szczególnej analizy prawnej, a mianowicie umowa z dnia lutego 2016 r. (Rep. A nr ) dotycząca sprzedaży lokalu nr 20A, w wyniku której R L nabył ten lokal od beneficjentów decyzji. Całokształt zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie nie wskazuje, aby R L był związany z beneficjentami lub mógł mieć świadomość o nieprawidłowościach i wadach decyzji reprivatyzacyjnych odnoszących się do przedmiotowej nieruchomości warszawskiej. Z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 3781/75773.

3.4. Dla porządku jedynie należy dodać, że lokal 16A (znajdujący się obecnie w budynku oficyny na działce nr 35, pierwotnie znajdował się na działce nr 36) został sprzedany przed wydaniem ww. decyzji i z nim związany jest udział nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w wysokości 3791/75773.

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

4.1. 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.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia Miasto Stołeczne Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją

jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

**4.2.** Za strony postępowania rozpoznawczego uznano beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj. B. G. W. G., M. T., Z. T., M., M. -L. C., K. M., D. T. M. i L. M. oraz właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na gruncie oznaczonym jako działka ewidencyjna nr 35 tj. właściciela lokalu nr 16A M. P. oraz właściciela lokalu nr 20A tj. R. L. Należy dodać, że właścicielami pozostałych wyodrębnionych lokali w budynku posadowionym na przedmiotowym gruncie są beneficjenci.

## **5. Konkluzja.**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**

**Arkadiusz Myrcha**

### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935; dalej: 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. Zgodnie z art. 57 § 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 Prawa pocztowego Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych w latach 2016–2025.

3. 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).

4. 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, radycy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego. .
5. Zgodnie z treścią art. 87 § 1 p.p.s.a. strona może złożyć wniosek o przywrócenie terminu do złożenia skargi na decyzję Komisji. Wniosek ten należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Komisji, w terminie siedmiu dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności wskazujące na brak winy w uchybieniu terminu. Równocześnie z wnioskiem strona powinna dokonać czynności, której nie dokonała w terminie. Po upływie roku od uchybionego terminu, jego przywrócenie jest dopuszczalne tylko w przypadkach wyjątkowych.
6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a., 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. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
7. Zgodnie z treścią art. 49b. § 1 k.p.a., w przypadku zawiadomienia strony zgodnie z art. 49 § 1 lub art. 49a o decyzji lub postanowieniu, które podlega zaskarżeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję lub postanowienie, niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji lub postanowienia w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje organ, nie umożliwiają udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.