



Warszawa, dnia 8 czerwca 2022 r.

Sygn. akt KR VI R 17/22

DECYZJA Nr KR VI R 17/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Adam Zieliński, Robert Kropiwnicki,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 czerwca 2022 r.,
w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr
zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r.
nr , ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego
0,7754 ułamekowej części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m² oznaczonego jako
działka ewidencyjna nr w obrębie , oraz odmawiającą ustanowienia prawa
użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamekowej części zabudowanego
gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie przy ulicy Grochowskiej 325, dla której Sąd
Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą
nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr „ „,
z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, T Z S
S J C , W K , A M Ś
A B , J A K , M K , D J
K – K , P A K , M S , F M
S , H E P , A G , W T S
K E P.

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 2 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. 155 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawa z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

**stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr
w całości.**

UZASADNIENIE

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

Postanowieniem z dnia 9 marca 2022 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 i ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR VI R 17/22 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia lutego 2008 r. nr , zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamekowej części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , oraz odmawiającą ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamekowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie przy ulicy Grochowskiej 325, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr „.”.

Postanowieniem z dnia 9 marca 2022 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325.

Zawiadomieniem z dnia 9 marca 2022 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 9 marca 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr : , zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

stycznia 2005 r. nr ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , położonego w Warszawie przy ulicy Grochowskiej 325.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 marca 2022 r.

Pismem z dnia 9 marca 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy 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. Grochowskiej 325.

Zawiadomieniem z dnia 5 maja 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego - do dnia 9 lipca 2022 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r., nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325 z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6 maja 2022 r.

Na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. w dniu 24 maja 2022 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 maja 2022 r.

W dniu 6 czerwca 2022 r. Społeczna Rada złożyła opinię.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r., nr

Decyzją z dnia stycznia 2005 r., nr Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 dalej; dekret):

I) ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325 oznaczonego jako działka ew. w obrębie na rzecz T

S [imię] w 3/4 części co stanowi 0,5816 udziału oraz na rzecz D [imię] S [imię]
w 1/4 części co stanowi 0,1938 udziału;

II ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości 375 PLN (słownie złotych polskich: trzysta siedemdziesiąt pięć) – stanowiący 0,3 % ceny gruntu;

III. odmówił osobom wymienionym w pkt I decyzji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom sprzedanych lokali nr [nr] .
Prezydent m.st. Warszawy uznał, że ustalenia organu oraz przedłożone przez strony dokumenty potwierdzają tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu decyzji Prezydent wskazał, że w budynku zostały sprzedane na rzecz osób trzecich lokale o nr [nr] wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej 0,2246 części gruntu przypadającej tym lokalom. Prezydent m.st. Warszawy na dzień wydania przedmiotowej decyzji za strony uznał: właściciela lokalu nr [nr] - A [imię] K [imię] -K [imię] i S [imię] K [imię] , właściciela lokalu nr [nr] - A [imię] M [imię] , K [imię] M [imię] i M [imię] M [imię] , właściciela lokalu nr [nr] - nieżyjącą – Z [imię] Z [imię]

2. Śmierć D [imię] S [imię] w dniu [data] marca 2005 r. i zdarzenia prawne po wydaniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [data] stycznia 2005 r., nr [nr]

W dniu [data] marca 2005 r. zmarła D [imię] M [imię] S [imię] (z domu B [imię]).
Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla W [imię] -P [imię] w W [imię] z dnia [data] listopada 2005 r. sygn. akt [nr] prawa do spadku nabyli synowie: T [imię] Z [imię] S [imię] (w 1/2 części) i S [imię] J [imię] C [imię] (w 1/2 części).

W dniu [data] listopada 2007 r. T [imię] S [imię] i S [imię] J [imię] C [imię] złożyli wniosek o zmianę między innymi w treści decyzji nr [nr] nazwisk osób na których rzecz ustanowiono użytkowanie wieczyste. W uzasadnieniu wniosku podnieśli, że beneficjentka decyzji – D [imię] S [imię] zmarła w dniu [data] marca 2005 r. Wniosek został podpisany przez T [imię] i S [imię] w imieniu własnym oraz w imieniu S [imię] C [imię] – w oparciu o udzielone mu pełnomocnictwo w dniu [data] lutego 2006 r. przed I [imię] Z [imię] asesorem notarialnym zastępcą P [imię] B [imię] , Repertorium Nr [nr]

3. Zmiana decyzji na podstawie art. 155 kpa – decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [data] lutego 2008 r. nr [nr]

Decyzją z dnia lutego 2008 r., nr _____ wydaną na podstawie art. 155 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy zmienił pkt I ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. Nr _____ w ten sposób, że ustanowił na lat 99 użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr _____ w obrębie _____, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr _____ na rzecz T _____ S _____ w 7/8 części co stanowi 0,6785 udziału oraz S _____ J _____ C _____ w 1/8 części co stanowi 0,0969 udziału.

W uzasadnieniu decyzji zmieniającej Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że w dniu 28 listopada 2007 r. wpłynął wniosek T _____ S _____ i S _____ C _____ o zmianę za zgodą stron decyzji z dnia stycznia 2005 r. nr _____ w zakresie nazwisk stron na rzecz których przyznaje się prawo użytkowania wieczystego.

W związku z powyższym, zgodnie z decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr _____, beneficjentami decyzji pozostali: T _____ S _____ (w 7/8 części co stanowi 0,6785 udziału) i S _____ J _____ C _____ (w 1/8 części co stanowi 0,0969 udziału).

Pozostałe postanowienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr _____ pozostały bez zmian.

4. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z zawartą, w formie aktu notarialnego przed notariuszem A _____ P _____ Repertorium nr _____ umową o oddanie gruntu we współużytkowanie wieczyste z dnia 1 sierpnia 2008 r., Miasto Stołeczne Warszawa, w wykonaniu ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr _____ zmienionej ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ z dnia lutego 2008 r. oddało nieruchomości objętą (ówczesną) księgą wieczystą KW Nr _____ (obecnie _____), w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to znaczy do dnia pierwszego sierpnia dwa tysiące sto siódmego roku (1 sierpnia 2107 r.) z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowo – usługowe, na rzecz: T _____ Z _____ S _____ w udziale wynoszącym 0,6785 części oraz S _____ J _____ C _____ w udziale wynoszącym 0,0969 części, a T _____ Z _____ S _____ i S _____ J _____ C _____ wyrazili na to zgodę.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych nr , nr , nr i nr przy ul. Grochowskiej 325 z równoczesnym oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej z dnia stycznia 2005 r. nr .

W dniu 5 lutego 1988 r. Dzielnica Gminy Warszawa Praga - Południe, zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed E J notariuszem w Warszawie, Repertorium umowę sprzedaży lokalu numer w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z T A S .

Na podstawie zawartej w dniu 22 lutego 1995 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed J L notariuszem w Warszawie, T A S należący do niej lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0765 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedała za łączną cenę

zł A M Ś .

W dniu stycznia 1976 r. Dzielnica Gminy Warszawa Praga - Południe, zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed E P p/o notariusza sędzią w Warszawie, Repertorium , umowę sprzedaży lokalu nr w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z małżonkami A E K -K i S K .

Na podstawie zawartej w dniu lutego 2003 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed A H notariuszem w Warszawie, małżonkowie A E K -K i S K należący do nich lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0848 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedali za łączną cenę zł W K .

W dniu grudnia 1988 r. Dzielnica Gminy Warszawa Praga - Południe, zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed T J notariuszem w Warszawie, Repertorium umowę sprzedaży lokalu numer w nieruchomości

położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z M J K

Na podstawie zawartej w dniu 11 maja 1995 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed I M notariuszem w Warszawie, M J K i należący do niego lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedał za łączną cenę zł M M w 1/3 części oraz K i A małżonkom M i w 2/3 częściach na zasadach wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu . stycznia 2001 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed E R -B: notariuszem w Warszawie, M K M (1/3 części) oraz K i A małżonkowie M (2/3 części) należący do nich lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW Nr wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedali za łączną cenę zł M B - P - do jej majątku odrębnego.

W dniu lutego 1990 r. Dzielnica Gminy Warszawa Praga - Południe, zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed M O - Z notariuszem w Warszawie, Repertorium umowę sprzedaży lokalu numer w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z Z Z (Z).

6. Następstwo prawne po właścicielu lokalu mieszkalnego nr

Z Z z domu C zmarła w dniu kwietnia 1999 r., a spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego z dnia listopada 1989 r. (Rep.) w całości i wprost nabył K E P - na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla W P - P w W Wydział II Cywilny z dnia czerwca 2017 r. sygn. akt

7. Czynności cywilnoprawne związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych nr i nr przy ul. Grochowskiej 325 po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nr i nr

Na podstawie zawartej w dniu 1 sierpnia 2005 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki Rep. Nr przed A B notariuszem w Warszawie, M B – P należący do niej lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedała za łączną cenę zł A B – do jej majątku odrębnego.

Na podstawie zawartej w dniu 14 stycznia 2011 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed asesorem notarialnym W A P zastępcą B W notariuszem w Warszawie, A M B należący do niej lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedała za łączną cenę zł M i J małżonkom K na zasadzie wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu 18 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K Ł notariuszem w Warszawie, K E P należący do niego lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0279 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedał za łączną cenę zł małżonkom D J K – K i P A K na zasadach wspólności ustawowej.

8. Następstwo prawne po właścicielach lokalu mieszkalnego nr przy ul. Grochowskiej 325 po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nr i nr

Aktem poświadczenia dziedziczenia Repertorium Nr [] z dnia [] listopada 2015 r., sporządzonym przed J. [] H. [] - notariuszem w Warszawie stwierdzono, iż spadek po S. [] K. [] zmarłym w dniu [] lutego 2015 r. nabyli na podstawie dziedziczenia ustawowego: żona A. [] E. [] K. [] - K. [] do udziału wynoszącego 1/3 część, syn M. [] J. [] K. [], syn P. [] do udziału wynoszącego 1/3 część, S. [] K. [] do udziału wynoszącego 1/3 część.

Aktem poświadczenia dziedziczenia Repertorium Nr [] z dnia [] listopada 2015 r., sporządzonym przed J. [] H. [] - notariuszem w Warszawie stwierdzono, iż spadek po A. [] E. [] K. [] - K. [] zmarłej w dniu [] sierpnia 2015 r. nabyli na podstawie dziedziczenia ustawowego: syn M. [] J. [] K. [] do udziału wynoszącego 1/2 część, syn P. [], S. [] K. [] do udziału wynoszącego 1/2 część.

9. Ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325 po wydaniu decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [] lutego 2008 r. nr []

Po wydaniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] stycznia 2005 r. nr [] oraz decyzji z dnia [] lutego 2008 r. nr [] na podstawie złożonego przez S. [] C. [] i T. [] S. [] oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali w trybie art. 10 ustawy o własności lokali w formie aktu notarialnego: Rep. [] Nr [] zawartego w dniu [] lutego 2014 r. przed notariuszem K. [] Ł. [] w Warszawie, doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali położonych w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325. S. [] C. [] i T. [] S. [] oświadczyli, że są: S. [] C. [] w udziale wynoszącym 969/10000, a T. [] S. [] w udziale wynoszącym 6785/10000 - współużytkownikami wieczystymi – do dnia 1 sierpnia 2107 r. – gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym [], o pow. 0,0234 ha (dwieście trzydzieści cztery metry kwadratowe) oraz w tych samych udziałach współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na tym gruncie budynku mieszkalnego, pięciokondygnacyjnego, wielolokalowego zawierającego 15 (faktycznie jest 14 lokali tj. [] i [] oraz [] – lokal nr [] niemieszkalny) - samodzielnych lokali, o powierzchni użytkowej budynku wynoszącej 693,40 m²), położonych przy ul. Grochowskiej nr 325, w dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr []

W § 2 powyższego aktu notarialnego S [imię] C [nazwisko] i T [imię] S [nazwisko] oświadczyli, że w trybie art. 10 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ustanawiają odrębną własność lokali o numerach: [numery] postanawiając, że z własnością tych lokali związane będą udziały w nieruchomości wspólnej.

10. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu prawami do lokali wyodrębnionych po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia [data] lutego 2008 r. nr [numer]

Po ustanowieniu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325 doszło do zbycia siedmiu lokali na rzecz osób trzecich.

Na podstawie zawartej w dniu 20 marca 2014 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. [numer] Nr [numer] przed K [imię] Ł [nazwisko] notariuszem w Warszawie, S [imię] J [nazwisko] C [nazwisko] i T [imię] Z [nazwisko] S [nazwisko] należący do nich lokal mieszkalny nr [numer] położny przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [numer], wraz z udziałem wynoszącym 885/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr [numer] sprzedali za łączną cenę [kwota] zł H [imię] E [nazwisko] P [nazwisko].

Na podstawie zawartej w dniu 3 kwietnia 2014 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. [numer] Nr [numer] przed K [imię] Ł [nazwisko] notariuszem w Warszawie, S [imię] J [nazwisko] C [nazwisko] i T [imię] Z [nazwisko] S [nazwisko] należący do nich lokal mieszkalny nr [numer] położny przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [numer], wraz z udziałem wynoszącym 413/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr [numer] sprzedali za łączną cenę [kwota] zł A [imię] G [nazwisko].

Na podstawie zawartej w dniu 19 maja 2014 r. w formie aktu notarialnego Rep. [numer] Nr [numer] umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowienia hipoteki przed notariuszem K [imię] Ł [nazwisko] w Warszawie, S [imię] J [nazwisko] C [nazwisko] i T [imię] Z [nazwisko] S [nazwisko] należący do nich lokal mieszkalny nr [numer] położny przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [numer], wraz z udziałem wynoszącym 1212/10000

części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr [redacted] sprzedali za łączną cenę [redacted] zł małżonkom D [redacted] K [redacted] – K [redacted] i P [redacted] K [redacted], a małżonkowie D [redacted] K [redacted] – K [redacted] i P [redacted] K [redacted] oświadczyli, że opisany lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi kupują na zasadach wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu 4 marca 2015 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr [redacted] przed K [redacted] Ł [redacted] notariuszem w Warszawie, S [redacted] J [redacted] C [redacted] i T [redacted] Z [redacted] S [redacted] należący do nich lokal mieszkalny nr [redacted] położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], wraz z udziałem wynoszącym 390/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr [redacted] sprzedali za łączną cenę [redacted] zł M [redacted] S [redacted].

Na podstawie zawartej w dniu 2 listopada 2016 r. w formie aktu notarialnego Rep. Nr [redacted] umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowienia hipoteki przed notariuszem K [redacted] Ł [redacted] w Warszawie, S [redacted] J [redacted] C [redacted] i T [redacted] Z [redacted] S [redacted] należący do nich lokal mieszkalny nr [redacted] położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], wraz z udziałem wynoszącym 376/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr [redacted] sprzedali za łączną cenę [redacted] zł I [redacted] i J [redacted] małżonkom S [redacted] a I [redacted] i J [redacted] małżonkowie S [redacted] oświadczyli, że opisany lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi kupują na zasadach wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu 31 sierpnia 2017 r. w formie aktu notarialnego umowy o podział lokalu Rep. Nr [redacted] przed K [redacted] Ł [redacted] notariuszem w Warszawie, S [redacted] J [redacted] C [redacted] i T [redacted] Z [redacted] S [redacted] oświadczyli, że są współwłaścicielami: S [redacted] C [redacted] w udziale wynoszącym 1250/10000 części, a T [redacted] S [redacted] w udziale wynoszącym 8750/10000 stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem [redacted] o łącznej powierzchni 161,53 m2. usytuowanego w budynku położonym przy ul. Grochowskiej 325 w Dzielnicy Praga –

Południe m. st. Warszawy dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] z którego własnością związany jest udział 2442/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą. Stawający oświadczyli, iż dokonali podziału lokalu mieszkalnego nr [redacted], w ten sposób, że ustanowili odrębną własność:

- lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, korytarza i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 79,99 m², z którego własnością związany jest udział wynoszący 1209/1000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr [redacted]

- lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, korytarza i przedpokoju, o łącznej pow. użytkowej 81,54 m², z którego własnością związany jest udział wynoszący 1233/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr [redacted]

Nadto stawający oświadczyli, że pozostaną współwłaścicielami lokali nr [redacted] i [redacted], w ten sposób, że S [redacted] C [redacted] w udziale wynoszącym 1250/10000 części, a T [redacted] S [redacted] w udziale wynoszącym 8750/10000.

Dla lokalu nr [redacted] Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], a dla lokalu nr [redacted] Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted]

Na podstawie zawartej w dniu 22 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. [redacted] Nr [redacted] przed K [redacted] Ł [redacted] notariuszem w Warszawie, S [redacted] J [redacted] C [redacted] należący do niego udział wynoszący 1250/10000 części do lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], sprzedał za łączną cenę [redacted] zł W [redacted] T [redacted] S [redacted]

Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 1209/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr

Obecnie współwłaścicielami lokalu nr są: T S w 8750/10000 części i W T S w 1250/10000 części.

Na podstawie zawartej w dniu 22 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K Ł notariuszem w Warszawie, S J C należący do niego udział wynoszący 1250/10000 części do lokalu mieszkalnego nr położnego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr sprzedał za łączną cenę zł W T S. Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 1233/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr

Na podstawie zawartej w dniu 4 kwietnia 2019 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K Ł notariuszem w Warszawie, T Z S należący do niego udział wynoszący 8750/10000 części do lokalu mieszkalnego nr położnego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr sprzedał za łączną cenę zł W T S. Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 1233/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr. Obecnie właścicielem lokalu nr jest W T S.

Właścicielami pozostałych wyodrębnionych lokali: nr (dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr), nr (dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr), nr (dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr), po wydaniu decyzji z dnia lutego 2008 r. nr nadal są: S J C i T Z S.

11. Następstwo prawne po właścicielu lokalu mieszkalnego nr .

J; S zmarł w dniu lipca 2020 r., a spadek po nim na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabył syn M : S - na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w A , Wydział I Cywilny z dnia października 2020 r. sygn. akt .

12. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z zaświadczenia wydanego z up. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2020 r. znak wynika, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr z obrębu pow. 234 m², położonej przy ul. Grochowskiej 325 uregulowanej w księdze wieczystej nr uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r. W związku z okolicznością, iż w wyżej wymienionej nieruchomości wyodrębnione zostały lokale, wielkość (związanych z prawem własności poszczególnych lokali) udziałów we współwłasności nieruchomości gruntowej odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

13. Zgromadzony materiał dowodowy.

Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego w postaci dokumentów z akt postępowania rozpoznawczego KR VI R 17/22, akt Prezydenta m.st. Warszawy tj. akt własnościowych dotyczących postępowania zainicjowanego wnioskiem dekretowym opisanych jako Grochowska 325/327; akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o sygn. , dawnej księgi hipotecznej „ - ”, akt Sądu Rejonowego dla W P Wydział II Cywilny o sygn. akt , akt Sądu Rejonowego dla W. P Wydział II Cywilny o sygn. akt . akt sprawy o sygn. Sądu Rejonowego dla W. P - P w W : II Wydział Cywilny, sygn. akt sprawy o sygn. Sądu Rejonowego w A (dot. J S), księgi wieczystej nr , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej nr - lok. księga zamknięta, księgi wieczystej nr - lok. , księgi wieczystej

nr _____ – lok. _____, księgi wieczystej nr _____ – lok. _____, księgi
wieczystej nr _____ – lok. _____, księgi wieczystej nr _____ – lok. _____
_____, księgi wieczystej nr _____ – lok. _____, księgi wieczystej nr _____
_____, księgi wieczystej nr _____ – lok. _____, księgi wieczystej nr _____ – lok. _____, akt
poświadczenia dziedziczenia z dnia _____ stycznia 2011 r. sporządzony przed M
J _____ notariuszem w Warszawie (Rep. _____), akt poświadczenia dziedziczenia
Repertorium Nr _____ z dnia _____ listopada 2015 r., sporządzony przed J
H _____ notariuszem w Warszawie, akt poświadczenia dziedziczenia Repertorium Nr _____
z dnia _____ listopada 2015 r., sporządzony przed J _____ H _____ - notariuszem w
Warszawie.

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

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Przedmiot postępowania rozpoznawczego.

Przedmiotem prowadzonego przez Komisję była decyzja reprivatyzacyjna z dnia
lutego 2008 r. nr _____ zmieniająca decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia
stycznia 2005 r. nr _____.

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

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

Przedmiotem postępowania przed Komisją jest decyzja wydana przez organ
administracji publicznej w trybie art. 155 k.p.a. Zgodnie z tym przepisem 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 strony. Jak zauważa się w orzecznictwie, postępowanie prowadzone na

podstawie art. 154 i 155 k.p.a. jest postępowaniem nadzwyczajnym, którego przedmiotem – w przeciwieństwie do postępowania głównego (rozpoznawczego) – nie jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy, lecz przeprowadzenie weryfikacji wydanej już decyzji ostatecznej z jednego tylko punktu widzenia, a mianowicie, czy za zmianą (uchyleniem) przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony (wyrok NSA z dnia 13 sierpnia 1997 r., sygn. III SA 854/96, Legalis). Z kolei zgodnie z art. 2 pkt 3 lit. a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez decyzję reprivatyzacyjną należy rozumieć decyzję właściwego organu w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej albo w przedmiocie odmowy uwzględnienia wniosku, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu. Ustawodawca przyjął zatem szerokie rozumienie decyzji reprivatyzacyjnej. Nie jest to tylko decyzja wydana w trybie art. 7 ust. 1 dekretu, ale także inne akty administracyjne, których skutkiem (pośrednim lub bezpośrednim) jest „przysporzenie” w postaci ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

W niniejszej sprawie decyzją z dnia lutego 2008 r. nr wydaną na podstawie art. 155 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy zmienił punkt I decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr w ten sposób, że w miejsce zmarłej w dniu marca 2005 r. D M S (z domu B), za uprawnionych do uzyskania prawa użytkowania wieczystego (tj. ¼ części co stanowiło 0,1938 udziału przysługującego D S) do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325 uznał S J C i T S. Wydając decyzję nr organ pominął współużytkowników wieczystych nieruchomości (A M Ś – lok. nr W K – lok. nr , A B – lok. nr , K E P – lok. nr) będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Grochowskiej 325.

2. Wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r., nr , w trybie art. 155 k.p.a. z rażącym naruszeniem prawa.

2.1. 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. 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 brak jest

tw. 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 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 dekretu 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 uwzględnienia wniosku, przy czym organ nie może odmówić uwzględnienia 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 stycznia 2005 r. i wydanie przez niego decyzji z dnia lutego 2008 r.

2.2. W art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wskazano, że podstawą wzruszenia decyzji reprivatyzacyjnej jest wydanie jej bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku

z dnia 8 maja 2014 r. (II SA/Rz 194/14, Legalis): „Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „Gradacja wad nie może zostać ograniczona wyłącznie do materialnego prawa administracyjnego. Naruszenie procesowego prawa administracyjnego, jak zostało podkreślone, może mieć różny ciężar, od kwalifikowanego do nieistotnego. Szukając kryterium, na podstawie którego należałoby budować gradację naruszenia przepisów prawa procesowego, nie można zastosować kryterium materialnoprawnego – wpływu ciężaru naruszenia na treść relacji materialnoprawnej. Ciężar naruszenia przepisów prawa procesowego musi być powiązany z istotą procesu, jako zorganizowanego ciągu czynności procesowych organów administracji publicznej. Oznacza to, że wadliwość procesowa jest powiązana z czynnościami procesowymi organu administracji publicznej, co wyłącza w tym zakresie konsekwencje prawne wadliwych czynności procesowych strony. Konsekwencje te są bowiem powiązane z czynnościami procesowymi organów administracji publicznej.” (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).

2.3. 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.

2.4. Decyzja administracyjna to - zgodnie z art. 107 § 1 k.p.a. - akt prawny o określonej treści, formie, wywołujący skutki prawne w postaci powstania, zmiany lub wygaśnięcia konkretnego stosunku prawnego. Treścią tego stosunku jest zazwyczaj jakieś uprawnienie lub obowiązek konkretnego podmiotu. W niniejszej sprawie decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] stycznia 2005 r. określono krąg osób, które uzyskały prawo użytkowania wieczystego z adekwatnym udziałem w gruncie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325. Faktem jest także, iż jeden z adresatów tej decyzji zmarł (tj. D [redacted] M [redacted] S [redacted]) przed realizacją jej pkt IX.

W orzecznictwie przyjmuje się, że w trybie art. 155 k.p.a. nie jest dopuszczalna zmiana strony, nawet za jej wyraźną zgodą. Innymi słowy, nie jest dopuszczalne – co do zasady – przeniesienie praw i obowiązków nałożonych decyzją na inny podmiot. Z kwestią tą łączy się nieodzownie istotne w praktyce zagadnienie prawnej dopuszczalności „zbywalności” uprawnień z decyzji. Należy wskazać, że istnieją w polskim ustawodawstwie

takie regulacje prawne, które przewidują możliwość zmiany podmiotu praw wynikających z decyzji administracyjnych. Tytułem przykładu można wskazać art. 494 § 2 k.s.h., zgodnie z którym na spółkę przejmującą albo spółkę nowo zawiązaną przechodzą z dniem połączenia w szczególności zezwolenia, koncesje oraz ulgi, które zostały przyznane spółce przejmowanej albo którejkolwiek ze spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki, chyba że ustawa lub decyzja o udzieleniu zezwolenia, koncesji lub ulgi stanowi inaczej. Przepis ten ustanawia zatem tzw. zasadę sukcesji generalnej w odniesieniu do uprawnień i obowiązków publicznoprawnych. Należy też wskazać, że omawiany przepis wymienia jedynie przykładowe postaci aktów administracyjnych podlegających sukcesji administracyjnoprawnej. Jednocześnie, zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, w trybie art. 155 k.p.a. nie istnieje możliwość cesji uprawnień zawartych w decyzji administracyjnej wydanej dla jednego podmiotu na rzecz innego podmiotu. Jak wskazują sądy administracyjne, "w trybie art. 155 k.p.a. możliwa jest jedynie zmiana w zakresie przedmiotu decyzji, niedopuszczalna jest natomiast zmiana podmiotu decyzji" (tak m.in. wyr. WSA w Warszawie z 01.06.2007 r., VII SA/Wa 367/07, Legalis). Wydaje się zatem, że wobec zamknięcia możliwości zastosowania art. 155 k.p.a. dla podmiotów podlegających administracyjnoprawnej sukcesji, właściwą drogą postępowania będzie ubieganie się – w trybie art. 217 k.p.a. – o wydanie przez właściwy organ administracji publicznej stosownego zaświadczenia o nabyciu praw i obowiązków z danej decyzji (koncesji, zezwolenia itd.) (por. Malanowski, Kodeks Postępowania Administracyjnego. Komentarz. red. R. Hauser, M. Wierzbowski, wyd. 4, art. 155 k.p.a.). Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż kwestie związane z następcami prawnymi jednej ze stron decyzji administracyjnej winny być, w ocenie Komisji, uwzględnione w akcie notarialnym umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu, a nie w kolejnej decyzji administracyjnej.

Pogląd o braku prawnego umocowania organu do zmiany adresatów decyzji administracyjnej w trybie art. 155 kpa wyraził również Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 22.02.1991 r., sygn. IV SA 1377/90 poprzez stwierdzenie, iż „w trybie art. 155 kpa nie jest dopuszczalna (nawet przy wyrażeniu zgody) zmiana podmiotu decyzji administracyjnej”. Przykładowo w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2010 r. sygn. akt VI SA/Wa 2043/09 odnośnie art. 155 k.p.a. wskazano, że „za utrwalone należy [...] uznać orzecznictwo sądów administracyjnych, zgodnie z którym w trybie wskazanego artykułu k.p.a. nie można dokonać zmiany podmiotu, który nabył określone decyzją prawo”.

Doktryna, jak też ugruntowana praktyka orzecznicza, co znajduje odzwierciedlenie w tezie pierwszej wyroku NSA z 12 kwietnia 2000 r. (III SA 1388/99, SIP nr 47229) wskazuje, iż w postępowaniu toczącym się na podstawie art. 155 organ administracji nie stosuje prawa materialnego. Celem tego postępowania, będącego samodzielnym postępowaniem administracyjnym, jest mianowicie ustalenie, czy zachodzą przesłanki do uchylenia lub zmiany decyzji ostatecznej określonej w art. 155 k.p.a. oraz czy ewentualnemu uchyleniu lub zmianie nie sprzeciwiają się przepisy szczególne (wyrok NSA z 28 kwietnia 2000 r., I SA 819/99, SIP nr 55302; wyrok NSA z 2 czerwca 2000 r., III SA 1854/99. Lexis.pl nr 2342003). Organ administracji orzekający w trybie art. 154 lub 155 przeprowadza kontrolę wydanej decyzji ostatecznej z jednego punktu widzenia, tj. bada, czy za zmianą albo uchyleniem przemawia interes społeczny lub słuszny interes strony (wyrok NSA z 13 sierpnia 1997 r., III SA 854/96, Lexis.pl nr 340085). Organ ten nie jest uprawniony do ponownego merytorycznego rozpatrywania sprawy (zob. np. wyrok NSA z 24 października 2000 r., III SA 2468/99, SIP nr 48003; tezę pierwszą wyroku NSA z 2 czerwca 2000 r., III SA 1854/99. Lexis.pl nr 2342003; wyrok NSA z 28 kwietnia 2000 r., I SA 819/99, niepubl.; tezę trzecią wyroku NSA z 12 kwietnia 2000 r., III SA 1388/99, SIP nr 47229; wyrok NSA z 4 maja 1999 r., III SA 5695/98, SIP nr 47432).

Nadto nowa decyzja nie może zostać skierowana do podmiotu, który nie był adresatem weryfikowanej decyzji zob. wyrok NSA z 30 sierpnia 1996 r., SA/Wr 2545/95, SIP nr 27292, oraz wyrok NSA z 22 lutego 1991 r., IV SA 1377/90. LexisNexis nr 297593, ONSA 1991, nr 2, poz. 37). Mówiąc inaczej, trybu unormowanego w komentowanych przepisach nie można wykorzystywać do przeniesienia obowiązku lub prawa wynikającego ze zmienianej decyzji (por. uzasadnienie uchwały NSA z 14 stycznia 2009 r., II GPS 6/2008, Lexis.pl nr 1985428). (Komentarz do art. 155 kpa P.M. Przybysz).

W przedmiotowej sprawie organ wydając skarżoną decyzję nie tylko skierował ją do osoby która nie była stroną – adresatem decyzji zmienianej (spadkobierca D S; – S1 J C) ale nadto w ten sposób usiłował rozpoznać ją merytorycznie poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz ww. spadkobiercy. Wydając decyzję organ nie zawiadomił również pozostałych kilku stron, to jest właścicieli wyodrębnionych lokali: nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4. Istotą postępowania w trybie art. 155 jest sprawdzenie, czy w ustalonym stanie faktycznym i prawnym istnieją szczególne przesłanki, które przemawiałyby za uchyleniem lub zmianą decyzji ostatecznej. Prawna możliwość zastosowania trybu przewidzianego w art. 155 kpa uwarunkowana jest zatem prowadzeniem postępowania w ramach tego samego stanu prawnego i faktycznego oraz z

udziałem tych samych stron. Postępowanie prowadzone na podstawie art. 155 kpa nie może zmierzać do ponownego merytorycznego rozpatrzenia sprawy zakończonej ostatecznym rozstrzygnięciem (wyrok NSA z dnia 5 stycznia 2007 r., IOSK 586/06, LEX nr 320845); zob. także wyrok NSA z dnia 25 listopada 2010 r., II OSK 1810/09, LEX nr 746810, w którym stwierdzono, że celem postępowania prowadzonego w trybie art. 155 jest ustalenie zaistnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie. Nie zmierza ono do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy już ostatecznie zakończonej. W żadnym razie nie można w tym trybie rozszerzać zakresu sprawy administracyjnej. Zmiana decyzji ostatecznej w trybie art. 155 kpa może być dokonana tylko w granicach stanu faktycznego sprawy "pierwotnej", w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony do tej pory. (Komentarz do art. 155 A. Wróbel).

Wydając decyzję z dnia 1 lutego 2008 r., nr 1000/08/2008 Prezydent m.st. Warszawy dokonał niedopuszczalnej zmiany podmiotu decyzji w trybie art. 155 k.p.a., czym rażąco naruszył prawo.

Mając na uwadze powyższe rozważania zasadnym jest wyeliminowanie przedmiotowej decyzji z obrotu prawnego z uwagi na wskazane wady prawne w drodze stwierdzenia jej nieważności.

3. Rażąco naruszenie prawa poprzez wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia 1 lutego 2008 r. nr 1000/08/2008, w trybie art. 155 k.p.a. w celu konwalidowania decyzji obarczonej kwalifikowaną wadą prawną.

3.1. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 lutego 2008 r. nr 1000/08/2008, rażąco narusza prawo również z innego powodu.

3.2. Przyjmuje się, że o rażąco naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja (na temat tego pojęcia por. M. Sieniuc, Rażąco naruszenie prawa w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, w: Kodyfikacja postępowania administracyjnego, Na 50-lecie k.p.a., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 709-718 i tam powołane judykaty). Oczywistość naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszającą prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - skutki gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe

zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organ praworządne państwa (tak wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2017 r., II OSK 2506/16, LEX nr 2366925).

3.3. Jedną z ogólnych zasad postępowania administracyjnego jest zasada trwałości decyzji ostatecznej wyrażona w art. 16 § 1 k.p.a. Trwałość decyzji ostatecznej oznacza, że sprawa administracyjna zakończona ostateczną decyzją nie może być przez organ administracyjny ponownie rozpoznawana. W kodeksie postępowania administracyjnego zostały uregulowane nadzwyczajne tryby wzruszenia decyzji, stanowiące wyjątki od zasady trwałości decyzji ostatecznych. Są nimi: uchylenie lub zmiana ostatecznej decyzji (art. 154 i 155 k.p.a.), stwierdzenie nieważności takiej decyzji (art. 156 k.p.a.) lub wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego taką decyzją (art. 145 k.p.a.).

System weryfikacji decyzji na drodze administracyjnej, składający z powyżej wskazanych trybów, oparty jest na zasadzie niekonkurencyjności. Oznacza to, że poszczególne tryby nadzwyczajne mają na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości decyzji i nie mogą być stosowane zamiennie. Naruszenie wyłączności stosowania określonego trybu nadzwyczajnego weryfikacji decyzji stanowi naruszenie prawa, będące podstawą wyeliminowania decyzji z obrotu prawnego. Pierwszeństwo ma tryb najdalej idący, jeśli chodzi o skutki jego zastosowania, tj. tryb postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności (por. Adamiak B. [w:] Adamiak B., Borkowski J., Polskie postępowanie administracyjne i sądowniczo-administracyjne, s. 269, Warszawa 1998; Łaszczyca G., Martysz C. i Matan A., Rozdział 12. [w:] Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Tom I i II. Kantor Wydawniczy Zakamycze, 2005)

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji umożliwia wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. 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 k.p.a.

Natomiast nadzwyczajny tryb wzruszenia ostatecznej decyzji administracyjnej polegający na jej zmianie został uregulowany w art. 155 k.p.a. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu, 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 strony. Z uwagi na to, że zmiana

decyzji na podstawie art. 155 k.p.a. inicjuje tryb służący weryfikacji ostatecznej decyzji administracyjnej, przepis ten musi być interpretowany ściśle (vide: wyrok NSA z dnia 18 sierpnia 2018 r., sygn. II OSK 2940/15, Legalis nr: 1672993).

3.4. Przedmiotem postępowania rozpoznawczego prowadzonego przez Komisję była decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr [redacted], wydana w trybie art. 155 k.p.a. Weryfikowaną decyzją Prezydent m.st. Warszawy zmienił decyzję własną z dnia stycznia 2005 r. nr [redacted] w ten sposób, że wyeliminował z kręgu beneficjentów D [redacted] S [redacted] zmarłą w dniu marca 2005 r. i wpisał w jej miejsce synów: T [redacted] Z [redacted] S [redacted] i S [redacted] J [redacted] C [redacted]. Komisja ustaliła, że decyzja reprivatyzacyjna z dnia stycznia 2005 r. nr [redacted] została między innymi skierowana do Z [redacted] Z [redacted] właścicielki wyodrębnionego lokalu nr [redacted]. Z [redacted] Z [redacted] zmarła w dniu kwietnia 1999 r. Zatem decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr [redacted] z uwagi na skierowanie jej do osoby nieżyjącej obarczona była kwalifikowaną wadą prawną, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Wydając decyzję z dnia lutego 2008 r. r, organ zastosował nadzwyczajny tryb weryfikacji decyzji do zmiany decyzji ostatecznej obciążonej kwalifikowaną wadą prawną.

3.5. W orzecznictwie sądów administracyjnych powszechny jest pogląd, że tryb art. 155 k.p.a. umożliwiający uchylenie lub zmianę ostatecznej decyzji może nastąpić jedynie wówczas, gdy brak jest podstaw prawnych do jej wzruszenia w innym trybie nadzwyczajnym. Z konstrukcji przepisu art. 155 k.p.a. wynika, że wzruszenie ostatecznej decyzji w tym trybie dotyczy wyłącznie takich decyzji, które nie są dotknięte kwalifikowanymi wadami, a zatem decyzji prawidłowych lub decyzji dotkniętych wadami lżejszymi, czyli niekwalifikowanymi (vide: wyrok SN z 6.01.1999 r., III RN 101/98, wyrok NSA z dnia 24 stycznia 2017 r., sygn. I OSK 2003/15, CBOSA).

Także w wyroku z dnia 4 stycznia 2011 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I OSK 339/10, Naczelny Sąd Administracyjny przyjął, że art. 155 może odnosić się do decyzji dotkniętych niekwalifikowanymi wadami (niebędącymi podstaw do stwierdzenia nieważności decyzji czy do wznowienia postępowania) lub decyzji prawidłowych. Otwiera zatem możliwość weryfikacji decyzji podjętych w wyniku wadliwej wykładni prawa materialnego lub decyzji wydanych w ramach norm prawa materialnego - norm uznaniowych, które pozwalają organowi administracji na swobodę działania w zakresie określenia konsekwencji stanu faktycznego sprawy, a więc pozostawiają uznaniu organu wybór treści rozstrzygnięcia, a dokonany wybór może być zmieniony (zob. wyrok NSA z 4 stycznia 2011 r., I OSK 339/10,

LEX nr 745219; por. również wyrok NSA z 26 listopada 2010 r., I OSK 164/10, LEX nr 745112).

3.6. W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że na system weryfikacji decyzji na drodze administracyjnej składa się: postępowanie w sprawie wznowienia postępowania, postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności, postępowanie w sprawie uchylecia lub zmiany decyzji dotkniętej wadami niekwalifikowanymi bądź decyzji prawidłowej. System ten oparty jest na zasadzie niekonkurencyjności, co oznacza, że poszczególne tryby nadzwyczajne mają na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości decyzji i nie mogą być stosowane zamiennie. Naruszenie w danej sprawie wyłączności stosowania określonego trybu nadzwyczajnego weryfikacji decyzji, stanowi rażące naruszenie prawa, będące podstawą do stwierdzenia nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (por. wyroki NSA z: 23 listopada 2007 r., I OSK 1529/06; 5 stycznia 2010 r., II OSK 18/09; 25 lutego 2011 r., I OSK 607/10; 27 września 2012 r., I GSK 1427/11; 6 lipca 2017 r., sygn. akt II OSK 2762/15; 15 maja 2017 r., sygn. akt I OSK 151/19, dostępne na stronie internetowej orzeczenia.nsa.gov.pl).

3.7. W konsekwencji Komisja stwierdziła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia lutego 2008 r. nr [redacted] w trybie art. 155 k.p.a., dokonał niedopuszczalnej zmiany ostatecznej decyzji z dnia stycznia 2005 r. nr [redacted]. Decyzja nr [redacted] zawierała bowiem kwalifikowaną wadę prawną, co wykluczało możliwość jej sanowania. Lekceważąc zasadę konkurencyjności trybów nadzwyczajnych wzruszania ostatecznych decyzji, organ administracji publicznej rażąco naruszył prawo. Tym samym konieczne było podjęcie przez Komisję rozstrzygnięcia o stwierdzeniu nieważności decyzji z dnia lutego 2008 r. nr [redacted].

4. Naruszenie przez organ prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym.

4.1. Nadto, Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady prawdy obiektywnej umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ kierował się (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Grochowskiej 325, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr - , tj. właścicieli lokali oznaczonych numerami: , . Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że w aktach miejskich Prezydenta m.st. Warszawy znajdowały się akty notarialne dotyczące wyodrębnienia i sprzedaży części wyżej wspomnianych lokali mieszkalnych oraz ustanowienia ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego.

4.2. Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w związku z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali na dzień wydania decyzji w dniu lutego 2008 r. r., wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

4.3. Jakkolwiek Komisji znane jest stanowisko wyrażone w orzecznictwie sądownoadministracyjnym, że naruszenie zasady czynnego udziału strony jest podstawą do obrony w trybie wznowienia postępowania, to jednak waga konsekwencji prawnoprocesowych wspomnianego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprivatyzacyjnego nakazuje podjęcie rozważań w tym względzie w treści niniejszej decyzji.

4.4. Stronami postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej są obecny właściciel – Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawa, a także były właściciel nieruchomości, lub jego następcy prawni, co wynika z art. 7 dekretu warszawskiego. Interes prawny musi wynikać z przepisów prawa materialnego, stanowiącego podstawę wydania decyzji w określonym przedmiocie postępowania. Stroną postępowania są również inne osoby legitymujące się tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości. Postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ich interesu prawnego niewątpliwie dotyczy. Osoby te są użytkownikiem wieczystym takiej nieruchomości gruntowej w określonej części ułamkowej (art. 3 ust. 1 w związku z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a ich interes prawny jest konsekwencją współużytkowania wieczystego tej samej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych, osoby te są też właścicielami wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współwłaścicielami części wspólnych budynku (art. 3 ust. 2). Komisja podziela stanowisko wyrażone do tej pory w wielu orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego, a sprowadzające się do tezy, że właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i jednocześnie współużytkownicy wieczystości gruntu, na którym budynek został wzniesiony, są – w rozumieniu art. 28 k.p.a. – stroną w postępowaniu z art. 7 dekretu warszawskiego (por. wyrok NSA z 2 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626/14 – i powołane tam orzecznictwo; wyrok dostępny w bazie orzeczeń pod adresem: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

4.5. Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając sprawę zmianę decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325 pozbawił przymiotu strony współużytkowników wieczystych gruntu będących właścicielami lokali wyodrębnionych i zbytych przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej to jest właścicieli lokali: nr , lok. nr ' , lok. nr , lok. nr . Z uprawnień strony do czynnego udziału w postępowaniu wynika konieczność zapewnienia jej możliwości składania wyjaśnień i wniosków, a w przypadku niezadowolenia z wydanej decyzji – odwołania lub skargi. Tych uprawnień właściciele lokali wyodrębnionych w toku postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy zostali pozbawieni.

5. Wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r., nr bez zgody stron oraz badania interesu społecznego lub słusznego interesu strony.

5.1. Artykuł 155 k.p.a. 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 NSA z dnia 26 września 2017 r., sygn. I OSK 3036/15, Legalis nr: 1672993; wyrok NSA z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. I SA 819/99, LEX nr 55302). Nie jest dopuszczalna weryfikacja decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. tylko w oparciu o jedną z przyjętych w tym przepisie przesłanek, tj. istnienie słusznego interesu strony w zmianie lub uchyleniu decyzji ostatecznej (vide: wyrok WSA Gdańsk z dnia 12 kwietnia 2017 r., sygn. II SA/Gd 54/17, Legalis nr: 1597285).

Wyrażenie zgody przez strony jest bezwzględny warunkiem możliwości zmiany bądź uchylecia decyzji w trybie art. 155 k.p.a. Jeżeli decyzja dotyczyła więcej niż jednej strony, wówczas niezbędne jest uzyskanie zgody wszystkich stron postępowania. Zgoda taka musi zostać wyrażona w sposób wyraźny i jednoznaczny. Jak trafnie stwierdzono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1991 r. (sygn. III ARN 32/90, Legalis nr: 27272): *"zgoda strony na wzruszenie w całości lub w części decyzji, z której czerpie ona swe prawa, nie może być ani dorozumiana, ani domniemana. Tylko i wyłącznie zgoda udzielona wprost i wyraźnie, przez stosowne oświadczenie złożone organowi administracji państwowej, może stanowić jedną z przesłanek zmiany lub uchylecia ostatecznej decyzji na podstawie art. 155 k.p.a."* Stanowisko takie do dziś jest konsekwentnie podtrzymywane w orzecznictwie sądów administracyjnych, w tym m.in. przez Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 29 marca 2007 r. (sygn. II OSK 547/06, Legalis nr: 172172) stwierdził: *"Zmiana decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. możliwa jest przy spełnieniu wszystkich przesłanek wskazanych w tym przepisie, którego treść musi być interpretowana ściśle, a nie rozszerzająco. Organ administracji nie może więc 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 wniosek 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 KPA decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą kwalifikowaną, wskazaną w art. 156 § 2 KPA, z powodu rażącego naruszenia prawa".

Tymczasem Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję zmieniającą decyzję reprivatyzacyjną w trybie art. 155 k.p.a. bez wymaganej zgody wszystkich stron postępowania. Organ nie mógł uzyskać takiej zgody od D... i M... S..., która w momencie wydawania decyzji nie żyła. Organ nie zawiadomił też wspomnianych właścicieli wyodrębnionych lokali: nr ..., nr ', nr ... i nr ...

Komisja dostrzega również, iż z uzasadnienia decyzji z dnia ... lutego 2008 r. nr ... wynika, iż Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał, czy za uchycieniem lub zmianą decyzji przemawia interes społeczny lub słuszny interes stron.

5.2. 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. W przypadku konfliktu wymienionych interesów należy dokonać wnikliwej oceny na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, któremu z interesów należy przyznać pierwszeństwo (por. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2008 r., sygn. akt I OSK 2017/06). Słusznego interesu obywatela nie można utożsamiać wyłącznie z interesem strony postępowania, ponieważ ta regulacja dotyczy każdego, kogo mogą dotknąć skutki ostatecznej decyzji objętej żądaniem zgłoszonym w trybie art. 155 k.p.a. Słuszny interes strony nie może naruszać interesu innych obywateli, ale też nie może być sprzeczny z interesem społecznym.

W piśmiennictwie podkreśla się, że wprowadzenie, jako przesłanki dodatkowej zgodności wzruszenia decyzji z interesem społecznym i interesem jednostki powoduje znacznie ważniejszy skutek, ponieważ sprawia, że organ administracyjny nie może w rozpoznaniu sprawy na podstawie art. 155 k.p.a. nie ustosunkować się do celowości wzruszenia decyzji (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Warszawa 2011, s. 600 i nast). Dostrzegł to NSA, stwierdzając w tezie wyroku z 27 stycznia 1987 r., sygn. akt III SA 1048/86 (publ.: ONSA 1987, Nr 2, poz. 50), że

"ograniczenie się przez organ przy rozpoznawaniu sprawy w trybie art. 155 k.p.a. wyłącznie do skontrolowania legalności decyzji objętej wnioskiem strony i zaniechanie rozpoznania sprawy w świetle przesłanek do zmiany lub uchylecia decyzji określonych w tym artykule stanowi naruszenie prawa". Obowiązki organu precyzuje się także w wyroku NSA z 19 kwietnia 2000 r., sygn. akt III SA 915/99 (publ.: Legalis), stwierdzając, że "badanie interesu społecznego i słusznego interesu strony (art. 155 k.p.a.) nie mogło polegać na ocenie prawidłowości zastosowania przepisów prawa przez organy obu instancji przy wydawaniu ostatecznej decyzji". 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 się uwagę w tezie wyroku NSA z 18 lutego 2000 r., V SA 1346/99 (Legalis).

Jak wskazano w „Komentarzu aktualizowanym do Kodeksu postępowania administracyjnego” do art. 155 k.p.a. autorstwa Andrzeja Wróbla (LEX/el., 2019) „uwzględniając regułę interpretacyjną zawartą w przepisie art. 16 § 1 zd. 2 (k.p.a.), należy przyjąć, że przedmiotem postępowania określonego w art. 155 (k.p.a.) jest stwierdzenie istnienia przesłanek wymienionych w tym przepisie. W przypadku gdy organ administracji publicznej ustali istnienie tych przesłanek, może uchylić lub zmienić dotychczasową decyzję ostateczną.” Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 26 lipca 1999 r., sygn. akt I SA 1678/98 wskazał, że „z art. 154 § 1 k.p.a. wynika, iż możliwość wzruszenia decyzji wchodzi w rachubę, jeżeli przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony. (...) Wymagania interesu społecznego lub słusznego, a więc kwalifikowanego interesu strony powinny być ustalone w danej sprawie i muszą nabrać konkretnej treści, wynikającej ze stanu faktycznego i prawnego sprawy.” (Artykuły 154 k.p.a. i 155 k.p.a. regulują instytucję zmiany lub uchylecia decyzji ze względu na interes społeczny lub słuszny interes strony. Jedynym elementem różnicującym jest kwestia nabycia prawa (art. 155 k.p.a.) lub braku nabycia prawa (art. 154 k.p.a.) przez stronę decyzji zmienianej/uchylanej. Z uwagi na powyższe orzecznictwo sądów dotyczące art. 154 k.p.a. m.in. w zakresie przesłanki słusznego interesu stron ma zastosowanie także do art. 155 k.p.a.) Analiza akt sprawy, w szczególności treści wniosku T: i S: i S: C: z dnia 28 listopada 2007 r. oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr : z dnia : lutego 2008 r. prowadzi do konkluzji, że Prezydent m.st. Warszawy nie zbadał istnienia kluczowej przesłanki do zastosowania art. 155 k.p.a. - interesu społecznego lub słusznego interesu stron przemawiającego za zmianą decyzji.

W niniejszej sprawie organ w żaden sposób nie wskazał na czym polega ten słuszny interes stron, istotnym jest również to, że same strony nie wskazywały na istnienie ich interesu w zmianie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr

5.3. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podnieść należy, że Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję z dnia : lutego 2008 r. nr nie badał wyżej opisanych przesłanek.

6. Brak nieodwracalnych skutków prawnych.

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawa 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.

Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr nie była decyzją ustanawiającą prawo użytkowania wieczystego, a decyzją usiłującą takie rozstrzygnięcie zmienić. Mając na uwadze powyższe Komisja uznała, że decyzja taka nie wywołuje nieodwracalnych skutków prawnych.

7. Wnioski stron postępowania

Strony nie zgłosiły w toku postępowania rozpoznawczego wniosków dowodowych.

8. Strony postępowania rozpoznawczego.

8.1. Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. 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 m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Zasadą jest, że 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, 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 IOSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości (por. wyrok WSA w Warszawie o sygn. akt I SA/Wa 116/17, oraz orzeczenia przytoczone w jego uzasadnieniu; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/073E16A34E>).

8.2. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. T... S..., następców prawnych drugiego beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. T... i Z... S... i S... J... C..., Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; oraz właścicieli lokali wyodrębnionych: T... Z... S... S... J... C..., W... K..., A... M... Ś... A... B..., J... A..., K... M... K..., D... J... K... – K..., P... A... K..., M... S..., F... M... S... H... E... P..., A... G..., W... T... S... K... E... P...

9. Konkluzja

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy Komisja orzekła jak w sentencji 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 2 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. 155 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. 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 niepozostawianiu 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. z późn. zm. 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. 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.

