



Warszawa, dnia 16 marca 2021 r.

Sygn. akt KR II R 56/19

DECYZJA nr KR II R 56b /19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2021 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2010 r.,
nr 453/GK/DW/2010 oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 października 2011 r.
nr 445/GK/DW/2011 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a,
oznaczonej jako działka ewidencyjna nr z obrębu (o pow. 421 m²) oraz nr
z obrębu (o pow. 206 m²),

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta m.st.

Warszawy, K S , M P , E M , A

M , A T A K , I R , M P

N , I , A N , V , J B , H J

K , M L , M K , M P L V

J L , K A W P K W , J J

Z...

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 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 2018 r.
poz. 2267 oraz z 2020 r. poz.1709),

orzeka:

**stwierdzić, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2010 r.
nr 453/GK/DW/2010 została wydana z naruszeniem prawa.**

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja) w dniu 17 grudnia 2019 r. na posiedzeniu niejawnym wszczęła postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt KR II R 56/19, w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2010 r., nr 453/GK/DW/2010 oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 17 października 2011 r. nr 445/GK/DW/2011 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [] z obrębu [] (o pow. 421 m²) oraz nr [] z obrębu [] (o pow. 206 m²). Jak również wydano postanowienie o zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania oraz postanowienie o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu z urzędu postępowania. Ponadto w dniu 17 grudnia 2019 r. Komisja wydała postanowienie w przedmiocie zwrócenia się o opinię do Społecznej Rady. Postanowienie zostało przekazane Społecznej Radzie w dniu 20 grudnia 2019 r.

Podjęte na posiedzeniu w dniu 17 grudnia 2019 r. postanowienia i zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 20 grudnia 2019 r.

Zawiadomieniami z 13 lutego, 17 czerwca, 7 sierpnia, 16 października i 21 grudnia 2020 r. oraz 17 lutego 2021 r., wskazywano kolejne termin załatwienia sprawy.

Ponadto w związku z tym, że jedna ze stron postępowania zmarła, zawiadomieniem ogłoszonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości 29 stycznia 2021 r. zawiadomiono V [] B [], jako nową stronę, o wszczęciu postępowania.

Natomiast w dniu 25 lutego 2021 r. zawiadomiono w Biuletynie informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 8 marca 2021 r. adwokat T [] Ż [] pełnomocnik strony postępowania E M [] zapoznał się z aktami.

W dniu 15 marca 2021 r. Społeczna Rada złożyła Komisji opinię nr 9/2021 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 453/GK/DW/2010 oraz 445/GK/DW/2011.

Na marginesie należy wskazać, że w dniu 16 marca 2021 r. decyzją nr KR II R 41/19 Komisja stwierdziła wydanie z naruszeniem prawa decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 17 października 2011 r. nr 444/GK/DW/2011. Dokumenty zgromadzone w toku spraw KR II R 41/19 oraz KR II R 56/19 są wspólne.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Dawna nieruchomość warszawska położona przy ul. Zagórnej 12a hip. nr 12349 obecnie obejmuje zabudowaną działkę ewidencyjną nr w obrębie (znajduje się na niej murowany, pięciokondygnacyjny frontowy budynek mieszkalny) i zabudowaną działkę nr w obrębie (znajduje się na niej murowany, pięciokondygnacyjny budynek oficyny). Budynki te znajdowały się na posesji w dniu 21 listopada 1945 r. Z dokumentów archiwalnych z lat 1950-1952 wynika, że były to budynki trzypiętrowe. W wyniku działań wojennych zostały częściowo uszkodzone-zburzone, następnie zostały odbudowane. Aktem notarialnym z dnia grudnia 2010 r. rep. A sporządzonym przed notariuszem P S w Warszawie, członkowie Zarządu Wspólnot Mieszkaniowych działający w imieniu i na rzecz ogółu właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości oraz przedstawiciel m.st. Warszawa złożyli oświadczenie, iż dokonują połączenia nieruchomości opisanej jako „Front” i nieruchomości opisanej jako „Oficyna” w jedną nieruchomość oznaczoną jako działki w obrębie i o łącznym obszarze 627 m², uregulowaną w księdze wieczystej nr .

1.2. Aktualnie teren ten nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani też nie zostały ustalone w drodze decyzji warunki jego zabudowy. Zgodnie z uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy – nieruchomość ta położona jest w obszarze oznaczonym jako M1.20 – obszar zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej o wysokości do 20 m.

2. Dawni właściciele nieruchomości

Z zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie, Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia września 1948 r. nr wynika, że tytuł własności nieruchomości warszawskiej nr 12349,

położonej przy ul. Zagórnej, uregulowany był na imię M J Zl – co do 9/10 części i F K Z – co do 1/10 części, niepodzielnie na mocy aktu kupna z dnia września 1938 r.

3. Przebieg spadkobrania po dawnych właścicielach nieruchomości

3.1. Przebieg spadkobrania po zmarłej M J Z

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z września 1967 r., sygn. akt orzeczono, że spadek po M Z nabyli: mąż F K Zl w 2/8 części spadku oraz dzieci K I Z i M Wa Zl po 3/8 części spadku.

3.2. Przebieg spadkobrania po zmarłym F K Z

3.2.1. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi z dnia lutego 1981 r., sygn. akt orzeczono, że spadek po F K Z zmarłym stycznia 1981 r. nabyli żona J K Z oraz córki K i Z O i M P po 1/3 części spadku każda z nich.

3.2.2. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia grudnia 2003 r., sygn. akt orzeczono, że spadek po J K Z zm. dnia lipca 1984 r., na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa w całości.

3.2.3. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z lipca 2010 r., Rep. A nr , że spadek po K I Z -S , zmarłej lipca 2010 r., nabyła jej córka K S , na podstawie testamentu sporządzonego w formie aktu notarialnego dnia września 2003 r. (Rep. A).

3.2.4. Ustalono również, że M W Z zmieniła nazwisko na „P i” (zgodnie z odpisem skróconym aktu małżeństwa z r.), K I: Z zmieniła nazwisko na „Z -O” (odpis skrócony aktu małżeństwa z r.) a następnie na „Z -S” (odpis skrócony aktu małżeństwa z 1 r.)

4. Postępowanie dekretowe

4.1. Nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Dnia 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

4.2. Objęcie niniejszego gruntu przez Gminę nastąpiło 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Termin do składania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej mijał dnia 16 lutego 1949 r.

4.3. W dniu 16 października 1948 r. M Z i F Z złożyli do Zarządu Miejskiego w Warszawie wniosek 15 października 1948 r. o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zagórnej nr 12a nr hip. 12349. Do wniosku tego załączyli świadectwo hipoteczne oraz dowód wpłaty 3000 zł tytułem opłaty manipulacyjnej.

4.4. Orzeczeniem z 19 maja 1967 r. nr GT.III.II-6/Z/6/148/66 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawa odmówiło M Z i F Z przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, poł. przy ul. Zagórnej 12a nr hip. 12349 wynoszącej 780,20 m² i stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Państwa. W uzasadnieniu powołano się na art. 7 ust. 5 dekretu.

4.5. W latach 1977-1991 r. nastąpiła **sprzedaż lokali mieszkalnych z równoczesnym oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste** – Skarb Państwa-Urząd Dzielnicowy Warszawa-Śródmieście dokonał zbycia łącznie 6 lokali w budynku usytuowanym przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie, o numerach:

4.6. W piśmie z dnia 26 maja 1992 r. skierowanym do Komisji Inwentaryzacyjnej Rady Gminnej Dzielnicy Śródmieście w Warszawie K Z -S i M P oświadczyły, że zastrzegają sobie wszelkie prawa do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a oraz że żaden ruch prawny na tej nieruchomości nie może być dokonany bez ich zgody.

4.7. Decyzją nr z czerwca 1992 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a ozn. jako działka ewidencyjna nr i w obrębie o pow. 421 m². Decyzją nr z dnia września 2011 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność wyżej wskazanej decyzji w części dot. budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie.

Decyzją nr z dnia czerwca 1992 r. Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości poł. w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a ozn. jako działka ewidencyjna nr w obrębie o pow. 206 m² z zabudową (budynek mieszkalny

z wyłączeniem 6 lokali sprzedanych). Decyzją nr [redacted] z dnia 21 czerwca 2011 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność ww. decyzji- w części dot. niesprzedanej części budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr [redacted] przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie.

4.8. Decyzją z dnia [redacted] maja 2004 r., [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku adw. J. S. [redacted], pełnomocnika K. Z. [redacted] i M. P. [redacted], stwierdził nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawa nr GT.III.II-6/Z/6/148/66 z dnia 15 maja 1967 r. W uzasadnieniu wskazano, że w aktach przedmiotowej sprawy brak jest informacji o przeznaczeniu gruntu przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie w planie zagospodarowania przestrzennego, będącej podstawową kwestią wymagającą wyjaśnienia w sprawie przyznania prawa wieczystego użytkowania na rzecz M. Z. [redacted] i F. Z. [redacted], co niewątpliwie uniemożliwiło rozpatrzenie wniosku. SKO stwierdziło, że z uzasadnienia orzeczenia PRN nie wynika, czy dotychczasowe i dalsze wykorzystywanie nieruchomości przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie na budownictwo mieszkaniowe koliduje z racjonalną odbudową i rozbudową stolicy.

4.9. Decyzją z dnia [redacted] grudnia 2004 r., [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, po rozpatrzeniu wniesionego przez adw. R. N. [redacted] w imieniu K. Z. [redacted]-S. [redacted] i M. P. [redacted] wniosku o przyznanie odszkodowania w wysokości 4000 zł za 1 m² powierzchni sprzedanych lokali nr [redacted] w budynku poł. na nieruchomości przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie, po tym, jak Kolegium decyzją z dnia [redacted] maja 2004 r. stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawa nr GT.III.II-6/Z/6/148/66 z 15 maja 1967 r., odmówiło przyznania odszkodowania, z uwagi na to, że możliwość jego otrzymania wygasła z dniem 1 sierpnia 1985 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczenia nieruchomości.

4.10. Ponadto [redacted] maja 2008 r. M. P. [redacted] oraz K. Z. [redacted] udzieliły pełnomocnictwa K. D. [redacted] do występowania w ich imieniu i reprezentowania we wszystkich sprawach dotyczących nieruchomości Zagórna 12a, a w związku z tym do reprezentowania przed organami administracji państwowej i samorządowej, urzędami, wobec osób fizycznych i wszelkich instytucji w tym parafii oraz Archiwum Państwowego.

W zakresie udzielonego pełnomocnictwa, K. D. [redacted] upoważniony został do składania w imieniu mocodawczyń pism, podań, wniosków, składania wszelkich oświadczeń związanych z realizacją udzielonego pełnomocnictwa, odbioru i kwitowania

dokumentów, pism, wszelkiej dokumentacji i korespondencji dotyczącej stanu prawnego ww. nieruchomości oraz przesyłek, przekazów i do dokonywania wszelkich tych czynności, które w zakresie tego pełnomocnictwa okażą się potrzebne, występowania o wydanie wszelkich dokumentów dot. urodzin, małżeństw i zgonów osób związanych z nieruchomością, z prawem kwitowania korespondencji, jak również występowania w postępowaniach przed Urzędami Skarbowymi w sprawie rozliczenia podatków spadkowych z prawem do składania zeznań, oświadczeń, odwołań, zapłaty wymierzonego podatku oraz zwrotu kwot nadpłaconych. Ustalono, że w zakresie udzielonego pełnomocnictwa K. D. ma prawo do powoływania dalszych pełnomocników (substytucja).

5. Przedwstępna umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości

5.1. Na mocy aktu notarialnego z maja 2008 r. (notariusz J. R.) zawarto przedwstępną umowę sprzedaży, zgodnie z którą K. Z. -S. i N. P. sprzedają M. B. lub dowolnej osobie fizycznej lub prawnej przez niego wskazanej, wolny od wszelkich obciążeń, cały przysługujący im udział w prawie użytkowania wieczystego w kwocie zł, z czego kwota zł należna jest K. Z. -S. , zaś kwota zł M. P.

5.2. Aktem notarialnym z 20 maja 2010 r. (notariusz R.) M. P. , K. Z. -S. i M. B. dokonali zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży z maja 2008 r. oraz udzieliły pełnomocnictwa M. B. .. Strony oświadczyły, że dokonują zmiany ww. umowy sprzedaży, w ten sposób, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie pomiędzy nimi zawarta w terminie do dnia maja 2015 r. Nadto strony doprecyzowały przedmiot sprzedaży. K. Z. -S. oraz M. P. upoważniły M. B. do sprzedaży samemu sobie lub dowolnej osobie trzeciej przez niego wskazanej aktem notarialnym, całych przysługujących im udziałów w przedmiotowym prawie użytkowania wieczystego. Strony udzielające pełnomocnictwa upoważniły Mirosława Bieńka do zawarcia stosownej umowy sprzedaży oraz do składania w ich imieniu wszelkich oświadczeń oraz do dokonywania tych wszystkich czynności faktycznych i prawnych, które w celu realizacji tego pełnomocnictwa okażą się konieczne. Ponadto K. Z. -S. oraz M. P. oświadczyły, że z uwagi na treść łączącego ich z M. B. stosunku prawnego będącego podstawą udzielenia powyższego pełnomocnictwa, zwłaszcza z uwagi na zapłatę przez niego całej przyszłej ceny, zrzekają się odwołania powyższego pełnomocnictwa oraz postanowiły, że nie gaśnie ono z chwilą ich śmierci.

6. Decyzja reprivatyzacyjna

6.1. Decyzją z 15 grudnia 2010 r. nr 453/GK/DW/2011, Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z 16 października 1948 r., ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,61614 części gruntu o powierzchni 206 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], na rzecz: M [redacted] P. [redacted] j – w udziale 0,30807 części oraz K [redacted] Z [redacted] -S [redacted] - w udziale 0,30807 części (pkt 1). Ustalił również czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (pkt 2) i odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,30900 części przedmiotowego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom sześciu lokali mieszkalnych nr [redacted] znajdujących się w budynkach przy ul. Zagórnej 12a (pkt 3). W uzasadnieniu decyzji (str. 4) wskazano, że jednym ze spadkobierców po zmarłym następcy dawnego właściciela (po J: Z [redacted]) był Skarb Państwa, Jednakże następnie udział w nieruchomości został skomunalizowany i stał się własnością m.st. Warszawy.

7. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego

7.1. Decyzja z 15 grudnia 2010 r. została uchylona i Prezydent orzekł ponownie o prawie użytkowania wieczystego. Następnie pełnomocnik stron zawarł umowę o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. W konsekwencji aktem notarialnym z [redacted] października 2012 r. Rep. A nr [redacted], Mi [redacted] B [redacted] działający w imieniu spółki Pl [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz w imieniu i na rzecz M [redacted] P [redacted] i K [redacted] Z [redacted] -S [redacted], sprzedał spółce P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego należących do jego mocodawczyń: udziałów wynoszących po 30807/100000 części w nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych nr [redacted] oraz o łącznym obszarze 627 m² położonej przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie oraz takie same udziały we współwłasności dwóch pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, stanowiących odrębne nieruchomości, oraz udziałów wynoszących po 107/240 części w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze [redacted] o obszarze 0,0148 ha położonej przy ul. Czerniakowskiej w Warszawie za łączną cenę w kwocie

Mirosław Bieniek oświadczył, że sprzedające otrzymały do chwili obecnej całą umówioną łączną cenę w kwocie [redacted] zł.

7.2. Następnie aktem notarialnym z [redacted] kwietnia 2015 r. Rep. A nr [redacted] Γ [redacted] W [redacted] działający w imieniu i na rzecz spółki P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

sprzedał E M udział wynoszący 61614/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr oraz i we własności znajdujących się na nich budynków, stanowiących odrębną nieruchomość, za cenę w kwocie zł.

7.3. Ponadto aktem notarialnym z grudnia 2017 r. Rep. A nr /, E M darowała swojemu bratu A M do jego majątku osobistego wolny od wszelkich hipotek i roszczeń osób trzecich udział wynoszący 16614/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr oraz i we własności znajdujących się na nich budynków, stanowiących odrębną nieruchomość. Natomiast aktem notarialnym z grudnia 2017 r. Rep. A nr , E M oświadczyła, że ustanawia odrębną własność lokali mieszkalnych: nr znajdujących się w budynku nr 12a przy ul. Zagórnej w Warszawie, po czym przeniosła na rzecz T W ekspektatywę odrębnej własności ww. lokali mieszkalnych.

Tym samym aktem notarialnym T W darował swojej córce K W ekspektatywę odrębnej własności lokalu nr a swojemu synowi P W ekspektatywę odrębnej własności lokalu nr .

Tym samym aktem notarialnym T W przeniósł na rzecz A T ekspektatywę odrębnej własności lokalu nr , a na rzecz A T ekspektatywę odrębnej własności lokalu nr .

8. Inne postępowania

Zgodnie z pismem Prokuratury Okręgowej w Warszawie, Wydział II ds. Przestępczości Gospodarczej (data pisma września 2019 r.) Prokuratura ta pod sygnaturą prowadziła postępowanie dotyczące podejrzenia popełnienia przestępstwa przez M B dotyczące:

1. dokonanego w okresie od 08.2010 r. do 07.2012 r. w Warszawie, przestępstwa polegającego na działaniu w celu osiągnięcia korzyści majątkowej przez pełnomocnika spadkobierców przedwojennych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. Zagórnica 12a, to jest przez pełnomocnika M P oraz K Z -S , ustanowionego przez tych spadkobierców na podstawie pełnomocnictwa z 05.2008 r., polegającego na tym, że ww. korzystając z udzielonego mu pełnomocnictwa, które wygasło w dniu 07.2010 r., poprzez podstępne wprowadzenie w błąd urzędników m.st. Warszawy, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie około zł m.st. Warszawa poprzez doprowadzenie do wydania przez Urząd m.st. Warszawy

decyzji przyznającej M. P. oraz K. Z. -S udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie oraz udziałów w prawie własności posadowionego na niej budynku, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. w zb. z art. 272 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k.,

2. dokonanego w okresie od .07.2012 r. do .10.2012 r. w Warszawie, przez pełnomocnika spadkobierców przedwojennych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. Zagórnej 12a, przestępstwa polegającego na tym, że w celu osiągnięcia korzyści majątkowej ww. działając w krótkich odstępach czasu w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, doprowadził m.st. Warszawa do niekorzystnego rozporządzenia mieniem znacznej wartości w kwocie około złotych, poprzez podstępne wprowadzenie w błąd urzędników m.st. Warszawy oraz notariusza, w ten sposób, że posłużył się wygasłym w dniu .07.2010 r. pełnomocnictwem udzielonym przez K. Z. -S oraz M. P. i zawarł w dniu .07.2012 r. umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie oraz w dniu .10.2012 roku umowę sprzedaży tejże nieruchomości, czym działał na szkodę spadkobierców K. Z. -S, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. w zb. z art. 272 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. w zw. z art. 12 k.k.,

3. dokonanego w okresie od .12.2014 roku do października 2017 roku w Warszawie, popełnienia przez przedstawiciela spółki P. sp. z o.o. przestępstwa polegającego na tym, że w/w działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie zł, w ten sposób, że posłużywszy się nieodpowiadającym rzeczywistości wpisem w księdze wieczystej prowadzonej dla tejże nieruchomości, zgodnie z którym P. sp. z o.o. dysponowała większością udziału w nieruchomości wspólnej i zarazem większością głosów na zebraniu Wspólnoty, występując jako pełnomocnik P. sp. z o.o. skłonił ich do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na przebudowę i wyodrębnienie z części wspólnych budynku przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie czterech nowych lokali i w dalszej kolejności na przeniesienie ich własności na siebie, w zamian za świadczenia o rażąco niższej wartości, w sytuacji gdy spółka P. sp. z o.o. nie dysponowała większością udziału w nieruchomości wspólnej budynku, działając na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a, tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k.

Postępowanie to zostało umorzone na mocy postanowienia z 5 sierpnia 2019 r.: a) na podstawie art. 17 § 1 pkt 1 k.p.k. wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie

popelnienia czynu zabronionego w odniesieniu do dwóch pierwszych czynów b) oraz na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k. wobec tego, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego w odniesieniu do trzeciego opisanego powyżej czynu.

9. Materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego oraz poprzedzających je czynności sprawdzających, w tym akt własnościowych otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie oraz akt postępowań pozakarnych prowadzonych przez Prokuratora.

III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa (przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.)

1.1. Komisja w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaliła, że jedna z beneficjentek decyzji reprivatyzacyjnej decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 15 grudnia 2010 r. nr 453/GK/DW/2010, **była wydana z rażącym naruszeniem prawa.** K. Zi...-S..., zmarła lipca 2010 r. Oznacza to, że ww. decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została skierowana do osoby nieżyjącej.

1.2. Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej następuje w trybie nadzwyczajnego trybu postępowania. Unormowanie prawne nieważności decyzji administracyjnej jest swoistą konstrukcją procedury administracyjnej, w następstwie której następuje eliminacja z obrotu prawnego decyzji obciążonej kwalifikowanymi wadami prawnym ze skutkiem *ex tunc*. Decyzja administracyjna obciążona wadami wymienionymi w art. 156 § 1 k.p.a. jest aktem administracyjnym indywidualnym istniejącym w obrocie prawnym, a jej eliminacja z niego następuje w trybie i na zasadach określonych w k.p.a. Do momentu stwierdzenia nieważności w drodze ostatecznej decyzji właściwego organu wadliwa decyzja istnieje w obrocie prawnym, korzysta z domniemania prawidłowości decyzji administracyjnej i wywołuje skutki prawne.

Instytucja stwierdzenia nieważności pozwala podmiotom administrującym na eliminację wadliwych aktów administracyjnych. W doktrynie wskazuje się, że unormowanie prawne nieważności decyzji administracyjnej z mocą wsteczną jest swoistą konstrukcją procedury administracyjnej, zbliżoną do nieważności względnej, która nie odpowiada w pełnym zakresie

ani nieważności czynności prawa cywilnego, ani też nieważności postępowania cywilnego jako przesłanki środków odwoławczych (Adamiak, Borkowski, Komentarz, 2009, s. 577, M. Kamiński, Nieważność decyzji administracyjnej. Studium teoretyczne, Kraków 2006, s. 242). Ocena istnienia przesłanek stwierdzenia nieważności wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. następuje na podstawie przepisów prawa materialnego obowiązujących w dacie wydania decyzji podlegającej weryfikacji, a nie na podstawie przepisów prawa materialnego z daty stwierdzenia nieważności. W tezie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z 28 listopada 1997 r. (sygn. akt III SA 1134/96, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/6E21D1468A>) zawarto stanowisko, że *rozstrzygający dla oceny, czy zachodzą przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa, jest stan prawa z wydania tej decyzji; na taką ocenę nie może mieć wpływu ani późniejsza zmiana prawa, ani tym bardziej zmiana interpretacji tego prawa.*

1.3. W ocenie Komisji w niniejszej sprawie doszło do wydania decyzji administracyjnej z rażącym naruszeniem prawa, co winno skutkować koniecznością stwierdzenia jej nieważności w całości. W literaturze wskazuje się, że pojęcie „prawo” w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: Adamiak, Borkowski, Komentarz, 2009, s. 599). Podobne stanowisko reprezentuje orzecznictwo (np. w wyroku WSA w Rzeszowie z 8 maja 2014 r. II SA/Rz 194/14).

Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z 3 kwietnia 2009 r. (sygn. akt II OSK 479/08 <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EC3EDF940E>) wskazał, że „Jedną z przesłanek art. 156 § 1 k.p.a. skutkującą nieważnością decyzji jest wydanie jej z rażącym naruszeniem prawa, o czym traktuje art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (...) o rażącym naruszeniu prawa można mówić, gdy decyzja jest ewidentnie sprzeczna z wyraźnym i niebudzącym wątpliwości przepisem a naruszenie jest tak ciężkie, że powoduje sankcję nieważności. Uzupełniając powyższe słusznie przytoczone stanowisko Sądu pierwszej instancji należy wskazać również utrwalone w doktrynie i orzecznictwie Sądów stanowisko, iż "rażącym naruszeniem prawa jest tylko takie jego naruszenie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności (wyrok NSA z dnia 27 maja 1988 r., GAP 1988, nr 13, s. 43; wyrok NSA z dnia 26 sierpnia 1987 r., PiŻ nr 12, s. 15)".

W orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie, ukształtował się pogląd, wedle którego przypisanie decyzji wady nieważności w przypadku naruszenia przepisów proceduralnych dopuszczalne jest wyłącznie, gdy naruszenie tych przepisów ma charakter rażący i pozostaje w związku z ostatecznym rozstrzygnięciem sprawy. W odniesieniu do tych przepisów można

by zatem mówić o rażącym ich naruszeniu wówczas, gdy w sposób nie budzący wątpliwości, a więc oczywisty, nie zastosowano by ich w trakcie prowadzonego postępowania lub zastosowano by je oczywiście nieprawidłowo. Naruszenie prawa procesowego w sposób rażący to takie naruszenie, które prowadzić musi do podjęcia wadliwego rozstrzygnięcia z tego właśnie powodu, musi przekładać się bezpośrednio na treść decyzji i musi w niej tkwić (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 października 2016 r., II OSK 3347/14 oraz przywołane w nim orzeczenia, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/F258A8037D>).

1.4. Komisja w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustaliła, że jedna z beneficjentek decyzji reprivatyzacyjnej, K. Z. -S. zmarła 7 lipca 2010 r. Oznacza to, że zarówno decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 15 grudnia 2010 r. nr 453/GK/DW/2010, została skierowana do osoby nieżyjącej.

1.5. Taka okoliczność wyczerpuje przesłankę, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Orzecznictwo sądowe prezentuje w powyższym zakresie jednolitą linię, wskazując, między innymi, że **„Rozstrzygnięcie sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania, uznać należy za rażące naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego (art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.)”** (por. wyrok WSA w Warszawie z 27 stycznia 2020 r., I SA/Wa 1777/18, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/11635B733F>, wyrok NSA z 27 października 2020 r. I OSK 251/19, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/1B1D27F747>; wyrok NSA z 20 września 2002 r. I SA 428/01, OSP 2004, Nr 3, poz. 33; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/535472588B>).

W orzecznictwie wskazuje się, że rażące naruszenie prawa to naruszenie prawa o wyjątkowym ciężarze gatunkowym unicestwiającym nawiązany stosunek administracyjno-prawny (por. <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/41CBEA56B4>, wyrok NSA z 27 października 2017, II OSK 336/16). Rażące naruszenie prawa ma miejsce wtedy, gdy w stanie prawnym niebudzącym wątpliwości co do jego rozumienia wydaje się decyzję, która treścią swego rozstrzygnięcia stanowi negację całości lub części obowiązujących przepisów. „Rażące naruszenie prawa”, o którym mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., stanowi podstawę stwierdzenia nieważności decyzji ostatecznej, w sytuacji, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej sprzeczności z przepisami prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że decyzja taka nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządne państwa.

Materiał dowody zebrany przez Komisję w toku postępowania rozpoznawczego pozwala na niebudzące wątpliwości ustalenie, że w dacie wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji reprivatyzacyjnej strona postępowania, do której skierowane było orzeczenie, tj. Krystyna Zbrozińska-Sobczak, nie żyła. Okoliczność ta ma istotne znaczenie w niniejszym

postępowaniu. Koniecznym elementem każdego postępowania administracyjnego są jego podmioty, do których należą organ administracyjny, mający zdolność prawną do jego prowadzenia oraz strona, o której prawach organ administracyjny orzeka w danym postępowaniu. W obecnym stanie prawnym osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli posiada zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków, a zatem jeżeli ma zdolność prawną (zob. art. 30 k.p.a.). Zgodnie z art. 8 k.c. osoba fizyczna posiada zdolność prawną od chwili narodzin, aż do śmierci. Z chwilą śmierci osoba fizyczna przestaje nią być, w związku z tym nie jest podmiotem praw i obowiązków ani nie ma zdolności prawnej, czy zdolności do działań prawnych, w tym zdolności do czynności prawnych. Śmierć osoby fizycznej oznacza zatem ustanie bytu osoby fizycznej.

Wspomniany wyżej wyrok WSA o sygnaturze I SA/Wa 1777/18 (wydany w składzie: Agnieszka Jędrzejewska-Jaroszewicz, Anna Wesołowska /przewodniczący sprawozdawca/ Elżbieta Sobielarska) wyjaśnia ponadto, że osoba fizyczna nabywa zdolność prawną, rozumianą jako zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków – stosownie do treści art. 8 k.c. – z chwilą urodzenia, traci ją natomiast poprzez wygaśnięcie w dacie swojej śmierci. Oznacza to, że osoba zmarła nie może być uczestnikiem żadnego postępowania, które powinno być po jej śmierci kontynuowane z udziałem następców prawnych. Ponadto jedną z zasad postępowania administracyjnego jest zasada czynnego udziału strony w postępowaniu administracyjnym (wypływająca z art. 10 k.p.a.), z której wynika, między innymi, obowiązek organu ustalenia z urzędu stron danego postępowania, powiadomienia ich o wszczęciu postępowania, a także doręczenia wszystkim podmiotom będącym stronami wydanych w sprawie pisemnych rozstrzygnięć (art. 109 § 1 k.p.a.).

W piśmiennictwie wskazuje się (np. M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany do art. 156*, LEX/el. 2020), że zgodnie z wyrokiem NSA w Warszawie z 20 września 2002 r., I SA 428/01, OSP 2004/3, poz. 33, rozstrzygnięcie o sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania, należy uznać za **rażące** naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego (art. 156 § 1 pkt 2). Analogicznie wskazano w wyroku NSA z 27 października 2011 r., I OSK 1876/10, LEX nr 1069629, w którym podniesiono, że na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2, nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci stron postępowania. Powołany przepis w ogóle nie nawiązuje do wiedzy organu o okolicznościach skutkujących nieważnością decyzji. Również w wyroku NSA z 26 października 2018 r., I OSK 238/17, LEX nr 2583503: „Możliwość bycia stroną postępowania administracyjnego, determinowana jest posiadaniem

przymiotu zdolności prawnej. Nie może także budzić zastrzeżeń, że zdolność prawna osoby fizycznej ustaje – jak już wyżej wskazano – z chwilą jej śmierci. Konsekwencją utraty zdolności prawnej jest to, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego, a także wydać decyzji. Decyzja wydana w takiej sytuacji rażąco narusza prawo w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.”

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 22 stycznia 2014 r., sygn. akt I OSK 708/12, (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B20C36655A>), stwierdził, że skierowanie decyzji do zmarłej strony, tj. osoby, która w danym momencie nie miała już przymiotu strony, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji. Nie ma znaczenia czy organ, który skierował decyzję do zmarłej strony, prowadząc postępowanie, wiedział, że osoba ta nie żyje, czy też takiej wiedzy nie posiadał. Powinien bowiem w sposób prawidłowy na każdym etapie postępowania ustalić krąg podmiotów mających interes prawny w uczestniczeniu w postępowaniu.

Naczelny Sąd Administracyjny wskazywał również na różnice między skierowaniem decyzji do osoby niebędącej stroną, a rażącym naruszeniem prawa w związku ze skierowaniem decyzji do osoby zmarłej – por. wyrok NSA z 23 stycznia 2020 r., I OSK 1637/18, LEX nr 2785492: „W przypadku wadliwości z art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. dochodzi do uregulowania decyzją administracyjną uprawnień lub obowiązków podmiotu posiadającego zdolność prawną (osoby żyjącej), z tym że niemającej statusu strony w sprawie w rozumieniu art. 28 k.p.a. Natomiast w przypadku uregulowania decyzją administracyjną sytuacji prawnej jednostki nieposiadającej zdolności prawnej (osoby nieżyjącej) dochodzi do rażącego naruszenia prawa”.

Między innymi, obowiązek organu ustalenia z urzędu stron danego postępowania, powiadomienia ich o wszczęciu postępowania, a także doręczenia wszystkim podmiotom będącym stronami wydanych w sprawie pisemnych rozstrzygnięć (art. 109 § 1 k.p.a).

Ponadto w piśmiennictwie również wskazuje się, że skierowanie decyzji do osoby zmarłej winno być co do zasady kwalifikowane jako rażące naruszenie prawa niezależnie od tego, czy to naruszenie wynikało z uchybień organu prowadzącego postępowanie. W publikacji M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany*, art. 156, LEX/el. 2020, wskazuje się, że w stosunku do osoby zmarłej nie można, ani wszcząć postępowania, ani wydać decyzji. **Gdyby jednak doszło do wydania decyzji skierowanej do osoby zmarłej, decyzja taka będzie obarczona nieważnością i nie wywołuje skutków prawnych.**

1.6. W ocenie Komisji skierowanie decyzji administracyjnej wobec nieżyjącej strony wyczerpuje przesłankę „rażącego naruszenia prawa” i prowadzić powinna w konsekwencji do

stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnej w całości. K. Z. t-S nie mogła być stroną w postępowaniu dekretowym przed Prezydentem m.st. Warszawy.

Zmarła w dniu lipca 2010 r., K. I. Z. -S, nie brała udziału w postępowaniu. Ponadto, mimo, iż zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z lipca 2010 r., (Rep. A nr) spadek po zmarłej nabyła jej córka K. S. nie umożliwiono K. S. udziału w postępowaniu, zgodnie z art. 30 § 4 k.p.a., w myśl którego w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. Tymczasem w aktach własnościowych brak jest dokumentu, z którego wynikałoby, że również K. S. miała możliwość udziału w postępowaniu, kierowano do niej korespondencję, a nawet doręczono decyzję reprivatyzacyjną. Poza tym brak jest danych by udzieliła K. D. pełnomocnictwa do udziału w postępowaniach administracyjnych, analogicznego do pełnomocnictwa z maja 2008 r.

W piśmiennictwie wskazuje się (por. H. Knysiak-Sudyka, Rozdział VI Wygaśnięcie pełnomocnictwa [w:] Pełnomocnik w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym, red. H. Knysiak-Sudyka, Warszawa 2020), że w przypadku śmierci strony pełnomocnictwo wygasa. Związane jest to z osobistym charakterem pełnomocnictwa. We wskazanej publikacji autorzy zajmują stanowisko, że „Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego nie przewidują możliwości działania pełnomocnika po zaistnieniu wyżej wskazanych zdarzeń”, a tylko rozważają celowość dopuszczenia „byłego pełnomocnika” do działania po śmierci strony, a przed zawieszeniem postępowania z powodu śmierci strony.

2. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną

2.1. Ustawa z 9 marca 2017 r. wyraźnie wskazuje (por. art. 29 pkt 1 ust 4 tej ustawy), że jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności. Komisja, analizując stan faktyczny sprawy, w toku prowadzonego przez siebie postępowania, stwierdziła, że takie okoliczności miały miejsce, co oznacza, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 453/GK/DW/2010 wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2.2. Zgodnie z przepisem art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. pod pojęciem nieodwracalnych skutków prawnych należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze,

lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady, przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, *Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92*, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, *Kodeks postępowania administracyjnego*, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, *O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa*, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

2.3. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (por. wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprywatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/730032490A>), decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Co prawda art. 156 § 2 k.p.a. został na mocy art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. wyłączony w postępowaniach przed Komisją, jednakże właściwe wydaje się odwołanie w tym zakresie do utrwalonego orzecznictwa, z którego wynika jak należy rozumieć pojęcie nieodwracalnych skutków prawnych i zastosowanie. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z zasadą

racyjonalnego ustawodawcy należy założyć, że obydwu regulacjach zawarto analogiczne rozwiązania.

2.4. Jak wynika z poczynionych ustaleń, w rozpoznawanej sprawie po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, aktem notarialnym z lipca 2012 r. Rep. A nr [redacted] przedstawiciele m.st. Warszawy zawarli z M [redacted] B działającym w imieniu M [redacted] P [redacted] i K [redacted] Z [redacted] -S [redacted], jako ich pełnomocnikiem, umowę o oddanie zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Zagórnej 12a, składającego się z działek ewidencyjnych nr [redacted] i [redacted] w obrębie [redacted] o łącznym obszarze 627 m², uregulowanego w księdze wieczystej [redacted], w użytkowanie wieczyste. Następnie aktem notarialnym z października 2012 r. Rep. A nr [redacted], M [redacted] B działający w imieniu P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz w imieniu i na rzecz N [redacted] P [redacted] i K [redacted] Z [redacted] S [redacted], sprzedał P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie prawo użytkowania wieczystego należących do jego mocodawczyń: udziałów wynoszących po 30807/100000 części w nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych nr [redacted] oraz [redacted] o łącznej powierzchni 627 m², położonych przy ul. Zagórnej 12a w Warszawie oraz takie same udziały we współwłasności dwóch pięciokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, stanowiących odrębne nieruchomości, a także udziałów wynoszących po 107/240 części w nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze [redacted] o obszarze 0,0148 ha położonej przy ul. Czerniakowskiej w Warszawie, za łączną cenę w kwocie [redacted] zł.

Następnie aktem notarialnym z kwietnia 2015 r. Rep. A nr [redacted], T [redacted] W działający w imieniu i na rzecz spółki P [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie sprzedał E [redacted] M: [redacted] udział wynoszący 61614/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr [redacted] oraz [redacted] i we własności znajdujących się na nich budynków, stanowiących odrębną nieruchomość, za cenę w kwocie [redacted] zł.

Ponadto aktem notarialnym z grudnia 2017 r. Rep. A nr [redacted], E [redacted] M darowała swojemu bratu A [redacted] M [redacted] do jego majątku osobistego wolny od wszelkich hipotek i roszczeń osób trzecich udział wynoszący 16614/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr [redacted] oraz [redacted] i we własności znajdujących się na nich budynków, stanowiących odrębną nieruchomość.

2.5. Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub

z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

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

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

2.6. Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, o której mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcia wskazanej przesłanki.

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

2.7. Komisja nie przesądza w tym miejscu, czy nieodwracalne skutki prawne zasły już w chwili sprzedaży prawa do nieruchomości przez beneficjentki na rzecz F sp. z o.o. (w transakcji, w trakcie której zarówno beneficjentki jak i spółka były reprezentowane przez M. B , który był także pełnomocnikiem beneficjentki, która zmarła przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej). Jednak, jak wskazano wyżej po tej transakcji kolejnym aktem notarialnym z kwietnia 2015 r. Rep. A nr ;, T W działający w imieniu i na rzecz P sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie sprzedał E M: udział wynoszący 61614/100000 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr oraz ; i we własności znajdujących się na nich budynków, stanowiących odrębną nieruchomość, za cenę w kwocie zł.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, by E M była w jakikolwiek sposób powiązana z beneficjentami dekretowymi. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że osoba ta wiedziała o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy bądź też z łatwością mogła się o nich dowiedzieć. Beneficjentki wskazane w decyzji 445/GK/DW/2011 oraz 453/GK/DW/2010 były w myśl wydanej decyzji prawowitymi następcami prawnymi przedwojennych właścicieli dekretowych, a to błędy popełnione przez organ w toku prowadzonego postępowania przesądziły o tym, że w sprawie doszło do rażących naruszeń prawa. Ponadto E M nabyła prawo do nieruchomości nie bezpośrednio od beneficjentek, lecz od spółki P ; która to spółka nabyła je na podstawie aktu notarialnego z października 2012 r. Trudno więc przypisać więc E M złą wiarę.

2.8. Skoro zatem weryfikowana decyzja reprivatyzacyjna spełnia przesłanki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja jest zobligowana do wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jednocześnie, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności.

Tym samym Komisja pomimo ustalenia, iż decyzja reprivatyzacyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa, nie była władna stwierdzić nieważności tej decyzji z uwagi na wystąpienie wyżej omówionych, nieodwracalnych skutków prawnych w odniesieniu do całej nieruchomości zbytej odpłatnie na rzecz osoby trzeciej, której to osobie prawnej niemożliwym było – z uwagi na brak ku temu dowodów – wykazanie złej wiary, jednocześnie brak jest

podstaw normatywnych do domniemywania złej wiary, zatem nie można jej było zarzucić w realiach niniejszej sprawy.

2.9. Mając na uwadze powyższe, Komisja stwierdziła w sentencji, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 15 grudnia 2010 r. nr 453/GK/DW/2010 została wydana z naruszeniem prawa.

3. Strony postępowania rozpoznawczego

3.1. 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 I OSK 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 NSA z 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06, z 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; wyrok WSA w Warszawie z 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

3.2. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentkę decyzji reprivatyzacyjnej, tj. M. P. ; następcę prawnego drugiej beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnej, tj. K. S. obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; aktualnych użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości, tj. E. M. i A. M. oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, tj. A. T., A. K. (z d. T.), P. R. M. P. N., I. A.

Ni..., V..., J..., B..., H..., J..., K..., M..., L...
M..., K..., M..., T..., L..., V..., J..., L..., K..., A...
W..., F..., K..., W..., i..., J..., Z...

4. Konkluzja

W ocenie Komisji, weryfikowana w toku toczącego się pod sygnaturą akt KR II R 56/19 postępowania rozpoznawczego decyzja reprivatyzacyjna z 15 grudnia 2010 r. nr 453/GK/DW/2011 spełnia przesłanki, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja jest zatem zobligowana do wydania jednej z decyzji, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić.

Komisja, pomimo ustalenia, iż decyzja została wydana z naruszeniem prawa, nie miała podstawy do jej stwierdzenia nieważności ze względu na nieodwracalne skutki prawne, które wystąpiły wskutek sprzedaży nieruchomości odpłatnie na rzecz osoby trzeciej.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzekła jak na wstępie.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

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. 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 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [j.t. Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm. dalej: p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a. oraz art. 54 § 1 p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

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

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

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

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

