



Warszawa, 10 listopada 2020 r.

Sygn. akt KR II R 42/19

## DECYZJA nr KR II R 42/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 10 listopada 2020 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2012 r. nr 413/GK/DW/2012, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 210, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 76 z obrębem 2-03-19 o powierzchni 1513 m<sup>2</sup>, na rzecz W M K , J P , J D i P D ,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy, W M K , J P , J D i P D oraz K H J ,

na podstawie art. 29 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; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**orzeka:**

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 września 2012 r., nr 413/GK/DW/2012 z naruszeniem prawa.

## UZASADNIENIE

### 1. Postępowanie przed Komisją

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 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; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) postanowieniem z 26 listopada 2019 r. (k. 2 akt sprawy KR II R 42/19, dalej: akta Komisji) wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR II R 42/19 dotyczące decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2012 r. nr 413/GK/DW/2012, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 210, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 76 z obrębu 2-03-19 o powierzchni 1513 m<sup>2</sup> na rzecz: W M K , J P , J D i P D .

Postanowieniem Komisji z 26 listopada 2019 r. sygn. akt KR II R 42/19 działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego (k. 7 akt Komisji).

Ponadto postanowieniem z 26 listopada 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. Postanowienie zostało doręczone członkom Społecznej Rady 4 grudnia oraz 11 grudnia 2019 r. (k. 10 akt Komisji).

W dniu 28 listopada 2019 r. poprzez publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomiono strony postępowania – m.st. Warszawę, W M K , J P , J D , P D oraz K H J – o wszczęciu postępowania rozpoznawczego (k. 13 akt Komisji). Natomiast pismem z 29 listopada 2019 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2012 r. nr 413/GK/DW/2012.

Zawiadomieniem z 23 stycznia 2020 r. Komisja poinformowała, iż postępowanie rozpoznawcze w sprawie, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu, uległo przedłużeniu do 25 marca 2020 r. (k. 42 akt Komisji). Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości z 24 stycznia 2020 r. (k. 43

akt Komisji). Następnie kolejnymi zawiadomieniami poinformowano strony o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy.

Postanowieniem z 9 czerwca 2020 r. Komisja postanowiła wezwać do złożenia zeznań na piśmie, stroną (K H J ) na okoliczność umów dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 210, zawartych w latach 2008-2013 oraz wiedzy o reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 210.

Następnie pismem z 17 czerwca 2020 r. doręczono stronie wezwanie do złożenia zeznań na piśmie. K H J pismem z 29 czerwca 2020 r. przesała odpowiedzi na pytania wskazane w wezwaniu.

W dniu 27 lipca 2020 r. Komisja poinformowała o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 210, dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2012 r. nr 413/GK/DW/2012. Ponadto organ poinformował, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Sprawiedliwości 27 lipca 2020 r.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. strona postępowania W M K zapoznała się w siedzibie Ministerstwa Sprawiedliwości z aktami sprawy i dokumentami zgromadzonymi w toku postępowania.

W dniu 5 sierpnia 2020 r. Społeczna Rada przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich wniosła opinię w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2020 r. nr 413/GK/DW/2012, dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 210 (opinia nr 9/20).

Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 413/GK/DW/2012 z 20 września 2012 r. w całości. W opinii Społecznej Rady decyzja nr 413/GK/DW/2012 została wydana z rażącym naruszeniem prawa, to jest wymogów określonych dla wniosku o ustanowienie własności czasowej, składanego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Społeczna Rada podniosła również, że wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy rażąco naruszyło interes społeczny, którym powinna być dbałość i piecza o majątek publiczny.

## **2. Stan faktyczny ustalony w toku postępowania**

### **2.1. Opis nieruchomości oraz pierwotny właściciel nieruchomości**

Działka ewidencyjna nr 76 z obręb 2-03-19 o powierzchni 1513 m<sup>2</sup> (dla której założono księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_ – obecnie adres Grójecka 210 – składa się z gruntów,

wchodzących w chwili wejścia w życie *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy* (Dz.U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99; dalej: dekret warszawski), w skład dawnych nieruchomości hipotecznych: „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” (923 m<sup>2</sup>), „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” (510 m<sup>2</sup>) oraz hip. nr 12679 (80 m<sup>2</sup>). Nieruchomości z których pochodziły wyżej wymienione grunty podlegały na przestrzeni lat przekształceniom. W wyniku tych zmian z dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice 174 d. 28” o powierzchni 22.561,40 m<sup>2</sup> – oprócz gruntów stanowiących część dz. ew. nr 76 – część o powierzchni 923 m<sup>2</sup> (łącna powierzchnia działki wynosi 1513 m<sup>2</sup>) – wyodrębniono następujące działki: część o powierzchni 59 m<sup>2</sup> dz. ew. nr 29/2 stanowiąca fragmenty ul. Drygały, część o powierzchni 397 m<sup>2</sup> dz. ew. nr 34/2 stanowiąca fragment ul. Lirowej, część o powierzchni 355 m<sup>2</sup> dz. ew. nr 65 stanowiąca fragment ul. Lutniowej, dz. ew. nr 79 pow. 3943 m<sup>2</sup>, dz. ew. nr 77 o powierzchni 12 229 m<sup>2</sup> (oraz kolejne powstałe w wyniku podziału tej działki), dz. ew. nr 78 o powierzchni 645 m<sup>2</sup>, dz. ew. nr 80 o powierzchni 3442 m<sup>2</sup> (k. 18 niebieski segregator „Grójecka 214”). Natomiast z dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” wyodrębniono następujące grunty położone w obrębie 2-03-19: część o powierzchni 510 m<sup>2</sup> wchodząca w skład dz. ew. nr 76, część o powierzchni 35 m<sup>2</sup> wchodząca w skład dz. ew. nr 75/1-część, część o powierzchni 102 m<sup>2</sup> wchodząca w skład dz. ew. nr 80-część oraz działka o powierzchni 4 m<sup>2</sup> wchodząca w skład dz. ew. nr 74-część. Ponadto w odniesieniu do dawnej nieruchomości hip. 12679 (inaczej oznaczonej jako Szczęśliwice 149 d.2 dz. 2) należy wskazać, że zgodnie ze znajdującym się w aktach własnościowych opracowaniem uprawnionego geodety, S S z maja 2012 r., z tego gruntu wydzielono następujące działki ewidencyjne: część o powierzchni 80 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 76, część o powierzchni 104 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 72, część o powierzchni 332 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 74, część o powierzchni 15 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 84, część o powierzchni 5 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 73-cz, część o powierzchni 11 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 75/1-cz oraz część o powierzchni 104 m<sup>2</sup>, wchodząca w skład działki ew. nr 80-cz (por. skoroszyt zielony „Szczęśliwice hip.149 d.2-dz.1”/ul. Grójecka 208/210)

Grunty wchodzące w skład dz. ew. nr 76 stały się z dniem 27 maja 1990 r. własnością Dzielnicy Gminy Warszawa Ochota, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Warszawskiego nr 38832 z 29 czerwca 1993 r. A następnie na podstawie art. 20 ust. 1 *ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy* (Dz.U. Nr 41, poz. 361 z późn. zm.), stały się własnością m.st. Warszawy.

## **2.2. Dawni właściciele nieruchomości**

Stosownie do zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie – Oddział Ksiąg Wieczystych z 20 czerwca 1947 r. nieruchomość „Szczęśliwice Nr 174 d. 28”, rej. hip. 1210, uregulowana była jawnym wpisem na imię J F , na mocy aktów kupna z 16 marca 1925 r. i 17 października 1925 r. (k. 2 – niebieski segregator „Grójecka 214”).

Natomiast nieruchomość hipoteczna „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” zgodnie ze świadectwem Nr 3322/48 Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie z 11 maja 1946 r. stanowiła własność T W .

## **2.3. Objęcie gruntu w posiadanie przez Gminę oraz wnioski dekretowe i ich rozpoznanie**

1. Objęcie przez gminę m.st. Warszawa nieruchomości stanowiących przedmiot decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 413/GK/DW/2012 nastąpiło 13 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy Nr 20.

2. W dniu 7 lutego 1949 r. J F złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej z czynszem symbolicznym do gruntu wskazanej wyżej nieruchomości (k. 3 niebieski segregator „Grójecka 214”). Orzeczeniem administracyjnym z 24 maja 1965 r. nr GT. III-II-6/g/80/65 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło dawnemu właścicielowi ustanowienia użytkowania wieczystego co do części gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 214 nr hip. 174 o powierzchni 0,40 ha, albowiem teren ten przeznaczony został pod budowę warsztatów i pracowni Centralnego Laboratorium Gazownictwa – wchodzącego w skład obszaru objętego decyzją o lokalizacji nr 372/Och/64 z 15 września 1964 r. (k. 5 niebieski segregator „Grójecka 214”). Przyjęto, że korzystanie przez wnioskodawcę z gruntu będącego przedmiotem odmowy nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu według planu zagospodarowania przestrzennego (wyżej wskazany wniosek nie został rozpoznany w całości). Wobec niemożności doręczenia korespondencji adresatowi 1 czerwca 1965 r., stosownie do art. 45 k.p.a., Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie podało do wiadomości, iż w aktach Wydziału Gospodarki Terenami Prezydium Rady Narodowej znajduje się orzeczenie administracyjne nieprzyznające J F własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej nr 214 (k. 5-6 – niebieski segregator „Grójecka 214”).

Wnioskiem z 20 lipca 1965 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Wydział Gospodarki Terenami wystąpił do Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi o ujawnienie tytułu

własności Skarbu Państwa do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 214 nr hip. „Szczęśliwice nr 174 d. 28” (k. 10 – niebieski segregator „Grójecka 214”).

3. W zakresie nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej został złożony przez T W 18 października 1948 r. Orzeczeniem administracyjnym L.dz. PB/1799/51/U z 21 kwietnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło dawnemu właścicielowi ustanowienia własności czasowej przedmiotowego gruntu.

4. Odnośnie natomiast dawnej nieruchomości hip. 12679 (oznaczonej też jako Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 2), zgodnie z pismem z 26 czerwca 1996 r. skierowanym przez Kierownika regulacji Praw Rzeczowych do Pełnomocnika Zarządu d/s architektury i geodezji, brak było wystąpień byłych właścicieli (por. k. 12 w skoroszywie „d. ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr. 149 działka nr 1”).

#### **2.4. Następcstwo prawne po dawnych właścicielach hip. „Szczęśliwice nr 174 d. 28”.**

Następcstwo prawne po J F kształtowało się w następujący sposób: postanowieniem z 31 maja 1985 r., sygn. akt , Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, że spadek po J F zmarłym marca 1985 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałym w Warszawie przy ul. , nabyła na mocy testamentu z stycznia 1977 r. jego żona H Z F w całości (k. 22 niebieski segregator „Grójecka 214”).

Postanowieniem z 16 grudnia 1991 r., sygn. akt , Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie stwierdził, że spadek po H Z F z d. P zmarłej stycznia 1991 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie przy ul. na podstawie ustawy nabył w całości bratanek W J P (k. 23 niebieski segregator „Grójecka 214”).

Pełnomocnictwem w formie pisemnej z 28 marca 1995 r. z podpisami notarialnie poświadczonymi W J P udzielił pełnomocnictwa swemu ojcu T P do zarządu i administracji swoim majątkiem, a związku z tym do zastępowania i reprezentowania wobec wszystkich urzędów administracji państwowej, sądów, osób prywatnych i fizycznych, do składania w jego imieniu oświadczeń i wniosków, do odbioru i kwitowania dokumentów, korespondencji, przesyłek i należności (k. 54 i 54v niebieski segregator „Grójecka 214”).

Ponadto pełnomocnictwem z 4 maja 2010 r. (Rep. A ) W J P udzielił J P pełnomocnictwa do wszczynania i prowadzenia wszelkich postępowań administracyjnych dotyczących dawnej nieruchomości hipotecznej Szczęśliwice

nr 174 d. nr 28. Zgodnie z pełnomocnictwem dopuszczono także ustanawianie dalszych pełnomocników (str. 5 aktu notarialnego [§ 3 ust. 2 pkt 1] znajdującego się na k. bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Umową sprzedaży spadku z 13 lipca 2011 r. Rep. A W P za kwotę zł sprzedał spadek po H Z F , W K . W wyżej wymienionej umowie strony postanawiają, że zbycie obejmuje wszelkie przypadające spadkobiercy prawa majątkowe w szczególności wszelkie przysługujące mu roszczenia o odszkodowanie wynikające z art. 215 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28”. („przedmiotem dokumentowanej niniejszym aktem umowy jest zbycie wszystkiego co wchodzi w skład masy spadku w szczególności prawa i roszczenia do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 147 dz. 28” o obszarze 22.561,40 m<sup>2</sup>”), (s. 3 aktu not. 9018/2011 – nienumerowana karta w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

#### **2.5. Następcstwo prawne po dawnych właścicielach nieruchomości „Szczęśliwice 149 d. 2 dz. 1”**

Zgodnie z dokumentami zgromadzonym w aktach własnościowych następcami prawnymi T W były osoby wskazane w niżej wymienionych postanowieniach i aktach notarialnych. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Ł z kwietnia 2004 r. sygn. akt , spadek po T W (zm. kwietnia 1952 r.) na mocy ustawy nabyli: żona H B W w 1/4 części, córka M I W w 3/16 części, córka D T D w 3/16 części, syn A W w 3/16 części, syn T W w 3/16 części. Na mocy tego samego postanowienia spadek po H B W , (zm. września 1996 r.) na mocy ustawy nabyli: córka M I W w 1/4 części, syn A W w 1/4 części, syn T W w 1/4 części, wnuk P D w 1/8 części, wnuk J D w 1/8 części. (k. 2 w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

W myśl postanowienia Sądu Rejonowego w S z 20 września 2001 r. sygn. akt III , spadek po D T D , (zm. stycznia 1972 r.) na podstawie ustawy nabyli mąż H D , syn J D oraz syn P D każdy w 1/3 części (k. 3 w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w K z 19 grudnia 2005 r. sygn. akt , spadek po H D (zm. maja 2001 r.) na podstawie ustawy nabyli

żona H D oraz jego synowie J D i P D po 1/3 części każde z nich (k. 1 w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

W myśl post. Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia z 20 maja 2008 r., sygn. akt , na podstawie którego spadek po M I W na podstawie testamentu nabył w całości siostrzeniec J D (§ 2 ust. 4 aktu notarialnego Rep. A znajdujący się na nienumerowanej karcie w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

Zgodnie z umową sprzedaży, zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A z 1 grudnia 2011 r., (notariusz P A K ) W K działająca w imieniu H D sprzedała cały przysługujący jej udział w spadku po H D , w tym prawa i roszczenia do nieruchomości hipotecznej oznaczonej jako „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” (por. k. 40-44 -w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

Ponadto umową (Rep. A ) z 23 maja 2012 r., sporządzoną przez notariusza P S , J P , działający w imieniu i na rzecz J D , P D , A W i T W sprzedał J P przysługujące im udziały w spadku po T u W i H B W w odniesieniu do części działki ewidencyjnej nr 76 (wyciąg z aktu znajdujący się na nieponumerowanych kartach w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

## **2.6. Postępowanie o stwierdzeniu nieważności decyzji oraz próba realizacji roszczeń przez następców prawnych dawnych właścicieli**

### **2.6.1. Postępowanie w stosunku do nieruchomości „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”**

Pismem z 8 stycznia 1992 r. T P , jako spadkobierca po J i H Fr zwrócił się z wnioskiem o zwrot nieruchomości „położonej przy ul. Grójeckiej Nr 214, 216” (k. 15 niebieski segregator „Grójecka 214”).

19 grudnia 2008 r. W J P umocował adw. R N do działania w jego imieniu w sprawie reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej przy ul. Grójeckiej. Następnie 13 lutego 2009 r. pełnomocnik złożył w Urzędzie m.st. Warszawy wniosek o rozpoznanie wniosku, złożonego w trybie art. 7 dekretu warszawskiego, o przyznanie W J P emu – spadkobiercy dawnego właściciela, prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) do nieruchomości przy ul. Grójeckiej 210-214 (karta bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).



Decyzją nr 152/GK/DW/2010 z 27 kwietnia 2010 r., Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z 7 lutego 1949 r. złożonego przez J F dawnego właściciela hipotecznego o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Grójeckiej 214 oznaczonego „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” orzekł odnośnie największej działki nr 77.

Z treści aktu Rep. A nr 13989/2010 dotyczącego zmiany umowy przedwstępnej wynika, że w dniu 4 maja 2010 r. przed notariuszem J R (Rep. A nr ) W J P , zawarł z J P przedwstępną umowę notarialną sprzedaży praw i roszczeń do nieruchomości, zaś w przypadku odzyskania nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego do niej, że sprzeda mu przedmiotową nieruchomość bądź prawo użytkowania wieczystego za cenę zł. Ustalono, że umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2014 r. Strony ustaliły nadto, że kupującemu przysługiwać będzie prawo wskazania osoby trzeciej – fizycznej bądź prawnej jako nabywcy przedmiotu przyszłej sprzedaży (k. 130-136 z t. I akt czynności sprawdzających KR II S 55/18).

Ponadto aktem notarialnym z 4 maja 2010 r. (Rep. A – not. J R ) W J P udzielił pełnomocnictwa J P do wszczynania i prowadzenia wszelkich postępowań dotyczących nieruchomości hip. 174 dz. 28 i prowadzenia wszelkich negocjacji, ustaleń, zawierania umów (w tym z m.st. Warszawą) reprezentowania wobec wszelkich władz, itd. W P oświadczył, że nieruchomość ta położona jest przy ul. Grójeckiej 208-216 (str. 1 aktu not. [§ 1] karta bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Umową sprzedaży spadku z 13 lipca 2011 r. Rep. A (not. P S ) W P za 1.200.000 zł sprzedaje W K spadek po H Z F . W ww. umowie strony postanowiły, że zbycie obejmie wszelkie przypadające spadkobiercy prawa majątkowe w szczególności wszelkie przysługujące mu roszczenia o odszkodowanie wynikające z art. 215 § 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – w odniesieniu do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28”. (*„przedmiotem dokumentowanej niniejszym aktem umowy jest zbycie wszystkiego co wchodzi w skład masy spadku w szczególności prawa i roszczenia do części gruntu dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice hip. Nr 174 dz. 28” o obszarze 22.561,40 m<sup>2</sup>”), (por. strona 3 i 4 aktu notarialnego z k. 55 i 55v. w skrószycie „GK-DW-III-ATR-7227-9-1-10; ul. Grójecka 214;”Szczęśliwice hip. 174 d. 28”).*

W celu wyjaśnienia należy wspomnieć, że orzeczeniem administracyjnym z 24 maja 1965 r. nr GT.III-II-6/g/80/65 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło

dawnemu właścicielowi ustanowienia użytkowania wieczystego co do części gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 214 nr hip. 174 o powierzchni 0,40 ha, albowiem teren ten przeznaczony został pod budowę warsztatów i pracowni Centralnego Laboratorium Gazownictwa – wchodzącego w skład obszaru objętego decyzją o lokalizacji nr 372/Och/64 z 15 września 1964 r, a zatem do rozpoznania pozostał wniosek J F w odniesieniu do gruntów stanowiących dz. ew. inne niż dz. ew. 79.

#### **2.6.2. Postępowanie w stosunku do nieruchomości „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1”.**

Pismem z 2 czerwca 2006 r. adw. J S w imieniu M W , A W , T W , H D , J D oraz P D , wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego L.dz. PB/1799/51/U z 21 kwietnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odmówiło dawnemu właścicielowi ustanowienia własności czasowej gruntu „Włociańska Osada Szczęśliwice nr 1 hip. 149 dawny 2” (k. 12-17 w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją znak KOC/2451/Go/06 z 5 czerwca 2009 r. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego z 21 kwietnia 1951 r. (k. 38 w zielonym segregatorze „ul. Grójecka 212 hip. Szczęśliwice nr 149 dz. 1”)

#### **2.7. Decyzja reprivatyzacyjna**

Decyzją z 20 września 2012 r. nr 413/GK/DW/2012 Prezydent m.st. Warszawy rozpatrzył jednocześnie dwa wnioski dawnych właścicieli:

– wniosku z 7 lutego 1949 r. złożonego przez J F – dawnego właściciela hipotecznego – o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Grójeckiej 214 (obecnie Grójeckiej 210), oznaczonego jako „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28”,

– wniosku z dnia 18 października 1948 r. złożonego przez R W w imieniu T W – dawnego właściciela hipotecznego – o ustanowienie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu położonego przy ul. Grójeckiej 212 (obecnie Grójeckiej 210), oznaczonego jako „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1”.

Decyzją tą Prezydent ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego położonego w Warszawie przy ul. Grójeckiej 210, stanowiącego działkę ew. nr 76 z obrębu 2-03-19 o powierzchni 1513 m<sup>2</sup>, uregulowaną w księdze wieczystej KW nr w udziale wynoszącym 0,94713 części, na rzecz: W K , co do udziału wynoszącego

0,61707 części, J P , co do udziału wynoszącego 0,18961 części, J D , co do udziału wynoszącego 0,11236 części oraz P D , co do udziału wynoszącego 0,02809 części. Prezydent wskazał, że na gruncie przedmiotowej nieruchomości znajduje się znaczna część dwukondygnacyjnego budynku użytkowego wybudowanego po 1945 r., wykraczającego poza granice nieruchomości hipotecznych będących przedmiotem niniejszej decyzji. Budynek stanowił własność m.st. Warszawy. Organ musiał rozważyć, czy możliwe jest dokonanie podziału nieruchomości łącznie z budynkiem, wydzielającego grunt dawnej nieruchomości hipotecznej, aby wyodrębniona część gruntu i budynku mogła funkcjonować samodzielnie. Zgodnie z § 210 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. Nr 75 poz. 690 ze zm.), części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do przykrycia dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki. Brak takich ścian w budynku znajdującym się na gruncie, który ma być wydzielony jako odrębna działka ewidencyjna powoduje niemożność dokonania podziału w ten sposób. W ocenie organu taka sytuacja zaistniała w przedmiotowej sprawie. W związku z tym wydzielenie z działki ewidencyjnej nr 76 gruntu dawnych nieruchomości hipotecznych nie jest możliwe (por. strona 7 decyzji 413/GK/DW/2012 – karty bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

## **2.8. Inne decyzje Prezydenta dotyczące nieruchomości wchodzący w skład dawnej hip. Szczęśliwice hip. 174 d. 28**

Na marginesie należy wspomnieć, że decyzją nr 152/GK/DW/2010 z 27 kwietnia 2010 r., rozpatrując wniosek dekretowy, Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu na rzecz następcy prawnego J F prawa użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 77 w obrębie 2-03-19. Decyzją tą równocześnie postanowiono o odmowie ustanowienia tego prawa w stosunku do gruntu, oznaczonego jako dz. ew. nr 29/2, 34/2 i 65 (karta bez numeracji w żółtym segregatorze „Grójecka 214; Szczęśliwice hip Nr 174 d. 28”).

Ponadto decyzją nr 125/GK/DW/2012 z 1 marca 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu na rzecz następcy prawnego J F prawa użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 78 w obrębie 2-03-19. Jednakże kolejną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z 3 lutego 2016 r. nr 51/GK/DW/2016, w wyniku wniosku W M K o wznowienie postępowania zakończonych wydaniem decyzji 125/GK/DW/2012, uchylono decyzję nr 125/GK/DW/2012 r. oraz odmówiono ustanowienia użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości. Rozstrzygnięcie zapadło, ponieważ Sąd

Rejonowy dla m.st. Warszawy postanowieniem z 6 marca 2014 r. (sygn. \_\_\_\_\_), zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z 24 lipca 2015 r. (sygn. \_\_\_\_\_),

stwierdził, że \_\_\_\_\_ nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 78 w obrębie 2-03-19 o powierzchni 645 m<sup>2</sup>, z dniem 1 stycznia 2011 r. Organ uznał więc, że w sprawie zaszyły przesłanki określone w art. 145 § 1 pkt 5 k.p.a. (karta bez numeracji w skoroszycie „ul. Grójecka 214 ozn. hip. Szczęśliwice Nr 174 d. 28”).

Prezydent m.st. Warszawy wydał również rozstrzygnięcie odnośnie dz. ew. 79, której dotyczyło orzeczenie administracyjne z 24 maja 1965 r. nr GT.III-II-6/g/80/65 wydane w odniesieniu do gruntu o powierzchni 0,40 ha przeznaczonego pod budowę warsztatów i pracowni Centralnego Laboratorium Gazownictwa (decyzja o lokalizacji nr 372/Och/64 z 15 września 1964 r. Decyzją Nr 537/GK/DW/2012 z 5 grudnia 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustaleniu na rzecz W \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ odszkodowania w wysokości \_\_\_\_\_ zł, za część przejętej dekretem warszawskim nieruchomości położonej przy ul. Grójeckiej 214 o powierzchni 3943 m<sup>2</sup>, pochodzącej z nieruchomości hipotecznej oznaczonej jako „Szczęśliwice hip. 174 d. 28”, która obecnie stanowi działkę ewidencyjną nr 79 z obrębu 2-03-19 (karta bez numeracji w niebieskim segregatorze „ul. Grójecka 214”).

## **2.9. Losy nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

Jako realizację decyzji z 20 września 2012 r. w dniu 18 października 2012 r. zawarto akt notarialny nr Rep. A 10804/2012 o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu (karta bez numeracji w skoroszycie „ul. Grójecka 214 ozn. hip. Szczęśliwice Nr 174 d. 28”). Do aktu stawili się, w imieniu m.st. Warszawy: \_\_\_\_\_,

a w imieniu beneficjentów decyzji z 20 września 2012 r.: W \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_, oraz J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, działający w imieniu własnym oraz w imieniu J \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ i P \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_. Ustanowione na rzecz beneficjentów decyzji prawo użytkowania wieczystego decyzją z 14 grudnia 2012 r. nr 21/2012, zostało przekształcone w prawo własności. Następnie 25 czerwca 2013 r. K \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ na mocy aktu notarialnego Rep. A \_\_\_\_\_ nabyła od beneficjentów decyzji udział 94713/100000 we własności nieruchomości (por. k. 33-40v akt postępowania przed Komisją ).

## **2.10. Zgromadzony materiał dowodowy**

Komisja ustaliła stan faktyczny w sprawie na podstawie akt własnościowych dotyczących nieruchomości położonych obecnie w Warszawie przy ul. Grójeckiej 208-216, akt Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu, oraz akt postępowania toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie. Należy wskazać, że zgromadzone dokumenty,

stanowiące podstawę ustaleń Komisji, zostały zgromadzone zarówno w toku prowadzonych czynności sprawdzających (sygn. KR II S 55/18) oraz postępowań administracyjnych o sygn. KR II R 42/19 i KR II R 43/19.

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

### **3. Wydanie decyzji z rażącym naruszeniem prawa**

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności. Natomiast art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. wskazuje, że przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121, z późn. zm.; dalej: u.g.n.).

W niniejszej sprawie Komisja stwierdziła, że kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2020 r., nr 413/GK/DW/2020 została wydana z rażącym naruszeniem prawa o którym mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (a konkretnie z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 93 ust. 3b oraz art. 95 pkt 4 u.g.n.).

Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych postawienie zarzutu rażącego naruszenia prawa musi być związane z konkretnym przepisem, którego treść nie budzi wątpliwości, a interpretacja w zasadzie nie wymaga sięgania po inne metody wykładni poza językową (por. wyrok NSA z 19 września 2006 r., II FSK 1204/05). W orzecnictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że zakres rażącego naruszenia prawa obejmuje zarówno naruszenie norm prawa materialnego jak i naruszenie norm prawa procesowego (por. wyrok NSA z 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Również stanowisko doktryny w tym zakresie jest jednoznaczne, iż pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko i obejmować zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (np. J.Borkowski [w:] B.Adamiak, J.Borkowski, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, 2009, s. 599).

W rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. rażące naruszenie prawa w zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządny państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne przekroczenie prawa, w sposób jasny i niedwuznaczny. Rażące naruszenie prawa stanowi zatem kwalifikowaną formę naruszenia prawa.

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, własność i użytkowanie gruntów na obszarze m.st. Warszawy, 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 mogli 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. Prawodawca w przytoczonym przepisie wskazał komu przysługuje roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Art. 7 ust. 1 dekretu wskazuje wyraźnie, że roszczenie o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną przysługuje dotychczasowemu właścicielowi gruntu i prawnym następcom właściciela pod warunkiem, że byli w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące. Z powyższego wynika zatem, że brak statusu dotychczasowego właściciela przesądza o braku uprawnienia z art. 7 ust. 1 dekretu.

Należy zauważyć, że nawet łączne spełnienie warunków wskazanych w dekrecie warszawskim nie umożliwia automatycznie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w każdym przypadku. Wykładnia art. 7 ust. 2 dekretu powinna być dokonana w połączeniu z pozostałymi normami prawnymi składającymi się na obowiązujący system prawa a dodatkowo zgodnie z art. 7 ust. 3 dekretu, w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gmina obowiązana jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Organ administracji publicznej rozstrzygający w ww. przedmiocie musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku (budynków) pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu (por. wyrok WSA w Warszawie z 25 listopada 2016 r. sygn. I SA/Wa 654/15).

NSA w wyroku z dnia 27 czerwca 2006 r. (sygn. akt I OSK 1195/06), wskazał, że w przypadku gdy przedmiotem wniosku dekretowego jest obecnie zabudowany grunt, organ obowiązany jest ustalić, czy możliwe jest oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości

gruntowej zabudowanej z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków, jak wymaga tego art. 31 u.g.n. w związku z art. 235 Kodeksu cywilnego. W przypadku bowiem gdy nieruchomości przejęta w trybie dekretu została zabudowana przez inne podmioty niż były właściciel gruntu, ustanowienie użytkownika wieczystego musi łączyć się z koniecznością przeniesienia własności budynków.

Prezydent w decyzji 413/GK/DW/2012 wprost wskazał, że nieruchomość (czyli działka ewidencyjna nr 76) utworzona została z gruntów należących w chwili wejścia w życie dekretu warszawskiego wchodzących w skład trzech odrębnych nieruchomości. Jest ona zabudowana budynkiem, którego nie można podzielić w zgodzie z przepisami ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Na takie okoliczności wprost wskazał Prezydent m.st. w uzasadnieniu decyzji z 20 września 2012 r., wywodząc, że *„W myśl art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) „jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części”. Czynnością, mogącą doprowadzić do wykonania niniejszej decyzji w formie aktu notarialnego, może być rozbiórka istniejącego na gruncie budynku oraz w dalszej kolejności dokonanie podziału geodezyjnego”*.

Wskazać trzeba, iż postępowanie w sprawie podziałów nieruchomości unormowane zostało w art. 92-100 u.g.n. Stosownie do art. 95 pkt 4 u.g.n., niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw – również roszczeń do części nieruchomości, wynikających z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Zgodnie ze stanowiskiem sądów administracyjnych (np. wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 10 czerwca 2014 r. sygn. I SA/Wa 1190/14) art. 95 pkt 4 u.g.n. stanowi przepis szczególny w stosunku przepisów kształtujących podział nieruchomości (art. 92-94 u.g.n.). Rozpoznając zatem wniosek dekretowy Prezydent miał obowiązek, w trybie

art. 95 pkt 4 u.g.n., dokonać oceny czy możliwy jest podział nieruchomości objętej wnioskiem dekretowym w celu realizacji roszczeń wynikających z art. 7 ust. 2 dekretu. Podkreślić przy tym trzeba, iż zgodnie z art. 97 ust. 4 u.g.n., postępowanie w przedmiocie podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 95 pkt 4 u.g.n. może być wszczęte z urzędu.

Należy również zgodzić się z organem, że w myśl § 210 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. Nr 75 poz. 690 ze zm.), części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie – od fundamentu do przykrycia dachu – mogą być traktowane jako odrębne budynki. Brak takich ścian w budynku znajdującym się na gruncie, który ma być wydzielony jako odrębna działka ewidencyjna powoduje niemożność dokonania podziału w ten sposób. Niewątpliwie oznacza to, że wydzi z działki ewidencyjnej nr 76 gruntu dawnych nieruchomości hipotecznych nie jest możliwe.

Powołując się na przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami Prezydent m.st. Warszawy ujawnił, że był świadomy istnienia i obowiązywania tych przepisów i nic nie wskazuje, by miał w tym zakresie wątpliwości interpretacyjne. **Organ wprost głosi, że nie ma możliwości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, a jednocześnie wydaje decyzję przeczącą ww. wskazanemu, niebudzącemu wątpliwości interpretacyjnych, przepisowi.** W ocenie Komisji taka okoliczność wyraźnie stanowi rażące naruszenie prawa w rozumieniu prezentowanym w zacytowanych orzeczeniach sądów administracyjnych.

W rozpoznawanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy wydając decyzję nr 413/GK/DW/2012 przyznał prawo użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości (obecnie działka 76) składającej się z gruntów należących w chwili wejścia w życie dekretu do trzech różnych nieruchomości hipotecznych i w konsekwencji do trzech różnych grup właścicieli (dotyczy to nieruchomości oznaczonych jako: „Szczęśliwice hip. Nr 174 d. 28” o powierzchni 923 m<sup>2</sup>, „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” o powierzchni 510 m<sup>2</sup> oraz hip. nr 12679 o powierzchni 80 m<sup>2</sup>), zabudowanej budynkiem wykraczającym poza granice dawnych nieruchomości hipotecznych, mimo niedokonania podziału nieruchomości (i to mimo tego, co wskazano w poprzednim akapicie, że Prezydent m.st. Warszawy wskazał wprost w uzasadnieniu, że art. 95 pkt 4 oraz art. 93 ust 3b u.g.n. stoi na przeszkodzie podziału nieruchomości).

Ustanawiając na rzecz W M K , J P , J D i P D prawo użytkowania wieczystego organ przyznał im udział w całej nieruchomości (dz. ew. nr 76) składającej się z gruntów wyżej wymienionych, trzech dawnych hipotek. Organ zrobił to, zamiast przyznać każdemu z beneficjentów udziały jedynie w częściach gruntu wchodzących w skład jednej, określonej nieruchomości składającej się z gruntów jednej



dawnej nieruchomości hipotecznej. Powyższe oznacza, że W K , jako następca J Fr otrzymała nie tylko udział w gruntach dawnej nieruchomości hipotecznej „Szczęśliwice 174 dz. 28”, ale również udział w hip „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” oraz hip. nr 12679. Podobnie, J P , J D i P D zamiast otrzymać decyzję jedynie w odniesieniu do hip. „Szczęśliwice hip. 149 d. 2 – dz. 1” uzyskali również udziały w gruntach wchodzących w skład nieruchomości „Szczęśliwice 174 dz. 28” oraz hip. nr 12679.

Przykładowo, WSA w Warszawie w wyroku I SA/Wa 2023/15 z 21 stycznia 2016 r. wskazał, że rozstrzygnięcie decyzji wydawanej w trybie art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego powinno zawierać rozstrzygnięcie w przedmiocie przyznania (albo odmowy przyznania) konkretnym osobom prawa użytkowania wieczystego do konkretnej nieruchomości, tymczasem w wyniku decyzji Prezydenta mamy do czynienia z sytuacją, w której, z powodu niedokonania uprzedniego podziału dz. ew. nr 76, prawo do współużytkowania wieczystego przyznano następcom prawnym osób, nigdy niebędących współwłaścicielami całej nieruchomości, lecz jedynie poszczególnych gruntów, których części złożyły się na obecną działkę ewidencyjną nr 76. Oznacza to, że po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej właściciele jednej nieruchomości dekretowej uzyskali udziały w prawie użytkowania wieczystego innej nieruchomości dekretowej, niebędącej własnością ich poprzedników prawnych.

Należy zauważyć, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w swoim wyroku wydanym w przedmiocie decyzji Komisji wydanej w sprawie KR I R 35/18 – ul. Skorupki 6, odnoszącej się do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 września 2014 r. 463/GK/DW/2014 (por. wyrok WSA w Warszawie z 31 października 2019 r. I SA/Wa 2135/18), w analogicznej sytuacji orzekł o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. W stanie faktycznym ww. sprawy nieruchomość będąca przedmiotem postępowania stanowiła działkę ewidencyjną 22/2 z obrębu 5-05-04, która to działka składała się z gruntów wchodzących w skład trzech nieruchomości hipotecznych (5958, 5959, 5960) należących do trzech odrębnych grup właścicieli. W konsekwencji Sąd przyjął, że w tej sprawie miało miejsce przyznanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości niestanowiącej własności poprzednika prawnego beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, co stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 i ust. 2 dekretu warszawskiego.

Ponadto Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 9 listopada 2011 r. (sygn. akt I OSK 1874/10, tezowane, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/8CD4F72CCC>) wskazał, że organ administracji, rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, obowiązany jest wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego

gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, iż nie jest możliwy podział wzniesionego później budynku w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej.

Zatem w ocenie Komisji decyzja Prezydenta z 20 września 2012 r. bez wątpienia rażąco narusza przepisy prawa materialnego, to jest art. 7 ust. 1 i ust. 2 dekretu warszawskiego w zw. z przepisami art. 95 pkt 4 oraz art. 93 ust 3b u.g.n.

#### **4. Skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną**

Zgodnie z art. 2 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden kreuje 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 wskazuje na wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B.Adamiak, *Głosa 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 praw-*

nych” decyzji administracyjnej (w:) *Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa*, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że: „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92*, OSP 1993/5/104).

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

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło do zbycia przez beneficjentów przysługujących im udziałów w prawie współwłasności nieruchomości, na rzecz osób trzecich (nabywcą była K H J ). Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności w dalszej kolejności trzeba rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej. Po pierwsze trzeba zbadać istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezaistnienia 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 (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.; dalej: u.k.w.h.).

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).

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., 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 z dnia 9 marca 2017 r. 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 z dnia 9 marca 2017 r. (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).

Należy zauważyć, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 27 stycznia 2020 r. sygn. I SA/Wa 1777/18 (w przedmiocie decyzji Komisji wydanej w odniesieniu do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Pięknej 49), wskazał, że nieodwracalne skutki prawne to termin mający swoje umocowanie zarówno w art. 156 § 2 k.p.a. jak też w autonomicznej definicji nieodwracalnych skutków prawnych zawartej w art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, należy wskazać, że po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej nr 413/GK/DW/2012 doszło następnie do zbycia przez beneficjentów na rzecz osoby fizycznej (K H J ) udziałów we współwłasności (w wysokości 0,94713 części) nieruchomości dla której założono księgę wieczystą nr , a które zostały przyznane W K ,

J P , J D oraz P D , na mocy decyzji reprivatyzacyjnej z 20 września 2012 r. Przejście udziału we własności nieruchomości nastąpiło na podstawie umowy z 25 czerwca 2013 r. (zawartej w formie aktu notarialnego – Rep. A ). W konsekwencji K J stała się (i jest obecnie) współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr 76 (wraz z m.st. Warszawa).

Należy zauważyć, że co prawda K J , działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą P.P.H. „C ” Sp. z o.o. (zgodnie z treścią decyzji 413/GK/ DW/2012) w okresie przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej była stroną umowy dzierżawy Nr zawartą przez Miasto Stołeczne Warszawę z P.P.H. „C ” Sp. z o.o. z 15 października 2008 r., to umowa ta wygasła po trzyletnim okresie jej obowiązywania, tj. 15 października 2011 r. Jak wskazano wyżej, postanowieniem z 9 czerwca 2020 r. Komisja wezwała stronę (K H J ) do złożenia zeznań na piśmie, na okoliczność umów dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 210, zawartych w latach 2008-2013 oraz wiedzy o reprivatyzacji nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grójeckiej 210. Jak wynika z zeznań strony, nie była ona w żaden sposób związana z beneficjentami dekretowymi, nie kontaktowała się z nimi, ani nie była informowana o przebiegu postępowania administracyjnego, zmierzającego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

W ocenie Komisji, również w zgromadzonych dokumentach nie znaleziono informacji o powiązaniu K J z beneficjentami dekretowymi. Brak jest podstaw do przyjęcia, że wiedziała o okolicznościach, związanych z rażącym naruszeniem prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy, bądź też z łatwością mogła się o nich dowiedzieć. W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła więc, że K H J , nabywając udziały w przedmiotowej nieruchomości należące do beneficjentów decyzji, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Nie doszło niewątpliwie w sprawie także do nieodpłatnego zbycia prawa, ponieważ zgodnie z aktem notarialnym Rep. A , zbycie udziału w nieruchomości miało miejsce za kwotę w wysokości złotych.

Podsumowując, wskutek przeniesienia prawa własności nieruchomości położonej przy w Warszawie ulicy Grójeckiej 210 na osobę trzecią zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., dlatego Komisja nie mogła wydać decyzji o stwierdzeniu nieważności decyzji, a co obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 20 września 2012 r. nr 413/GK/ DW/2012 z naruszeniem prawa.

## 5. Strony postępowania

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.

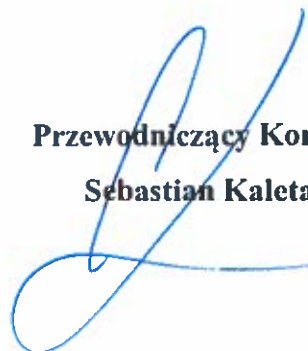
W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele albo obecni użytkownicy wieczyści nieruchomości (por. wyrok NSA z 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08, z 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).

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej: W K , J P , J D oraz P D , oraz obecnych współwłaścicieli nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawa; i K H J .

## 6. Konkluzja

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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 Sadu 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) złotych 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, z późn. 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.

