



Warszawa, dnia 22 września 2023 roku

Sygn. akt KR III R 31/23

## DECYZJA nr KR III R 31/23

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:** Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Jan Mosiński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2023 roku na posiedzeniu niejawnym sprawy:

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 113/GK/DW/2012 z dnia 16 lutego 2012 roku zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 780 m<sup>2</sup> w udziale wynoszącym 589/780, który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr \_\_\_\_\_, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_ położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35), dla której założono księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego, J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_ -Gi \_\_\_\_\_, P. S \_\_\_\_\_ T \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_, S \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_, M \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, é B \_\_\_\_\_, J \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_ Spółki Akcyjnej z siedzibą w K \_\_\_\_\_;

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 roku poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późn. zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku

**orzeka:**

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 w całości.

# UZASADNIENIE

## I.

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

Postanowieniem z dnia 26 lipca 2023 roku, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając, na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 31/23 w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 dotyczącej ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości do zabudowanego gruntu o powierzchni 780 m<sup>2</sup> w udziale wynoszącym 589/780, który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35).

Postanowieniem z dnia 26 lipca 2023 roku, Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 26 lipca 2023 roku Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012.

Zawiadomieniem z dnia 31 lipca 2023 roku, Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 1 sierpnia 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 1 września 2023 roku zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 4 września 2023 roku.

W dniu 14 września 2023 roku Społeczna Rada wydała opinię nr 61/2023, w której wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012, gdyż organ wydał decyzję z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (dalej: dekret warszawski), tj. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkiem niepodzielnym a położonym częściowo na sąsiedniej nieruchomości hip. nr [redacted], której wniosek dekretowy nie obejmował. Ponadto decyzja obarczona jest wadą niewykonalności zatem w myśl art. 156 § 1 pkt. 2) i 5) k.p.a. należy stwierdzić jej nieważność i usunąć ją z obrotu prawnego.

Społeczna Rada wniosła również o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 r. z tych samych powodów jak wyżej oraz decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 445/GK/DW/2006 z dnia 18 grudnia 2006 r., w której organ zignorował fakt funkcjonalnej całości niepodzielnego budynku kina „F. [redacted]” usytuowanego również na działce objętej tą decyzją.

W uzasadnieniu opinii, Społeczna Rada wskazała, że przedmiot decyzji nie jest tożsamy z wnioskiem dekretowym złożonym do dawnej nieruchomości hip. [redacted] przy ul. Leszno 35, obecnie al. „Solidarności” 115, lecz wykracza poza granicę tej nieruchomości. Organ powiększył grunt, do którego przyznał prawa beneficjentom decyzji o dodatkowe 191 m<sup>2</sup>, wchodzące pierwotnie w skład nieruchomości hip. nr [redacted] do której osobom tym prawa nie przysługiwały. W rezultacie beneficjenci decyzji uzyskali udziały w nieruchomości hip. [redacted], której wniosek dekretowy nie dotyczył.

W związku z powyższym decyzja była niewykonalna w dniu wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały. Beneficjenci w sposób nieprawidłowy uzyskali prawo użytkowania wieczystego do części gruntu znajdującego się na sąsiedniej nieruchomości hip. nr [redacted].

Społeczna Rada zaznaczyła, że budynek kina „F. [redacted]” jest niepodzielny, co podkreśla wiele dokumentów, na podstawie których decyzja została wydana, a wprost obrazują to rzuty poszczególnych kondygnacji kina „F. [redacted]” i jego przekroje.

Na koniec Społeczna Rada wskazała, że wydanie decyzji obciążonej wskazanymi w przedmiotowej opinii wadami, uzasadniającymi stwierdzenie jej nieważności, a prowadzącymi do uszczuplenia majątku publicznego o kilka milionów złotych, należy uznać za działanie Prezydenta m. st. Warszawy rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

Dawna nieruchomość hipoteczna, dla której prowadzona była księga wieczysta nr [redacted], położona w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, obecnie stanowi część działki ewidencyjnej nr [redacted] o powierzchni 780 m<sup>2</sup> z obrębu [redacted] uregulowanej w księdze wieczystej nr [redacted]. Obszar powierzchni 589 m<sup>2</sup> pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr [redacted] (dawna ul. Leszno 35), natomiast pozostały obszar pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr [redacted] (dawna ul. Leszno 33).

Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że budynek kina „F [redacted]” usytuowany na przedmiotowej nieruchomości, spełniał warunek określony w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku. Budynek ten został wybudowany przed 1945 roku, a w czasie działań wojennych został częściowo uszkodzony. Zgodnie z inwentaryzacją przeprowadzoną w 1945 roku oceniono, że sale kina znajdują się w dobrym stanie. Stwierdzono, że dach został nieuszkodzony. Zamieszczono w protokole informację o braku podłogi, która została wyszabrowana.

Natomiast w zakresie inwentaryzacji dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr [redacted] (dawna ul. Leszno 33) stwierdzono, że znajdował się na tym terenie stary dom murowany, który został spalony wraz ze stropami i który oceniono jak nienadający się do odbudowania.

W 1946 roku wykonano roboty zabezpieczające budynek położonego przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35). W 1947 roku Komisja Kolaudacyjna przyjęła roboty zabezpieczające wykonane przez Dział Pogotowia Budowlanego B. O. S. wskazując, że zostały wykonane następujące czynności: zaankrowanie wspólnej ściany szczytowej posesji [redacted], a także rozebranie muru szczytowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym dnia 31 października 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego J [redacted] M [redacted] S [redacted] -N [redacted], wartość rynkowa udziału 191/780 części zabudowanej nieruchomości (gruntu działki nr [redacted] i budynku kina) wynosiła 1 724 387 zł, z czego wartość udziału 191/780 części prawa do gruntu 1 132 057 zł, a wartość udziału 191/780 części prawa do budynku 592 330 zł.

Ponadto w operacie szacunkowym wskazano, że schody zewnętrzne przy przedmiotowej części budynku kina „F [redacted]” znajdują się na działce nr [redacted], nie stanowiącej przedmiotu

dokonanej wyceny. Nadto, wejście do kina z hallem wejściowym, pomieszczeniami kas i zapleczem jest usytuowane w budynku frontowym, zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr \_\_\_\_\_, nie stanowiącej również przedmiotu dokonanej wyceny.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej o numerze \_\_\_\_\_ wynika, iż przedmiotowy budynek stanowi odrębną nieruchomość, przeznaczony jest na budynek oświaty, nauki i kultury, a jego powierzchnia użytkowa wynosi 766 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z pismem Ministerstwa Finansów z dnia 22 lutego 2021 roku brak jest informacji, by w stosunku do nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 ubiegano się lub otrzymano odszkodowanie na podstawie międzynarodowych umów indemnizacyjnych.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Z zaświadczenia \_\_\_\_\_ z dnia 18 października 1948 roku wydanego przez Oddział Ksiąg Wieczystych Sądu Grodzkiego w Warszawie wynikało, iż zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości – „Nieruchomość w mieście stołecznem Warszawie pod N. \_\_\_\_\_” roku stosownie do działów I i II na dzień 8 października 1948, nieruchomość położona przy ulicy Leszno (brak numeracji) stanowiła grunt dziedziczny o powierzchni niewskazanej. Tytuł własności uregulowany został jawnym wpisem na imię D. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_ na mocy aktu kupna z dnia 15 września 1928 roku za N.59 i z dnia 19 listopada 1928 roku za N.63 oraz wniosku z dnia 7 stycznia 1929 roku za N.65 tej księgi.

Również w zaświadczeniu wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 6 maja 2006 roku, L.dz. \_\_\_\_\_ wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność D. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 28 lutego 2001 roku, sygn. akt I Ns \_\_\_\_\_ spadek po D. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_ zmarłym w dniu 29 lutego 1940 roku nabyli synowie: A. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_ oraz J. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_ po 1/2 części każdy z nich.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 marca 1980 roku, sygn. akt II Ns \_\_\_\_\_ spadek po A. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_ nabyli: żona T. \_\_\_\_\_ i M. \_\_\_\_\_ oraz dzieci J. \_\_\_\_\_ i W. \_\_\_\_\_ T. \_\_\_\_\_ z d. B. \_\_\_\_\_ i M. \_\_\_\_\_ M. \_\_\_\_\_ z d. B. \_\_\_\_\_ po 1/3 spadku każda.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 25 października 1995 roku, sygn. akt I Ns \_\_\_\_\_ spadek po J. \_\_\_\_\_ i B. \_\_\_\_\_ nabyła bratanica J. \_\_\_\_\_ i W. \_\_\_\_\_ T. \_\_\_\_\_.

Zgodnie z odpisem skróconym aktu małżeństwa wydanym przez Urząd Stanu Cywilnego w m. st. Warszawie w dniu 19 października 2010 roku J. W. T. po zawarciu małżeństwa w dniu 09 września 2006 roku przyjęła nazwisko T. -G.

Na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 14 maja 2007 roku, Rep. A Nr zawartego przed notariuszem J. J., ustalono, że występująca w postanowieniu Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 marca 1980 roku, sygn. II Ns. M. M. B. z d. B., to obecnie M. M. B. B.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 14 marca 2017 roku, sygn. akt VI Ns. spadek po T. M. B. nabył mąż H. T. Ż. w całości.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 30 marca 2018 roku, sygn. akt VI Ns. spadek po H. T. Ż. nabyli: syn M. Ż. w 1/2 części spadku i córka S. A. F. w 1/2 części spadku.

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

Nieruchomość położona przy al. „Solidarności” 115 została objęta działaniem dekretu warszawskiego.

Z dniem 21 listopada 1945 roku, to jest z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a od dnia 13 kwietnia 1950 roku, tj. z chwilą likwidacji gmin na własność Skarbu Państwa.

Objęcie przedmiotowego gruntu przez Gminę m. st. Warszawy nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 roku tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy.

W dniu 19 października 1948 roku do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie wpłynęło podanie J. B. opatrzone datą 16 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu obejmującego nieruchomość położoną przy ul. Leszno 35. W podaniu tym J. B. za pomocą pisma własnoręcznego uszczegółowił swoją legitymację do wystąpienia z wnioskiem dekretowym: *Nadmieniam, iż występuje jako spadkobierca D. B., mojego ojca.*

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 4 kwietnia 1950 roku, L.dz. Prezydenta m. st. Warszawy, odmówiono dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu rzeczonyj nieruchomości z powodu przeznaczenia tej

nieruchomości na cel w postaci budownictwa społecznego i przydzielenia jej Zakładowi Osiedli Robotniczych Dyrekcji Okręgowej w Warszawie.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 15 grudnia 2003 roku, znak: ... stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 1950 roku, L.dz. ... odmawiającego dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Leszno 35 ozn. hip. ..., w części stanowiącej własność Skarbu Państwa (część dz. ew. nr ... z obrębu ...).

#### **4. Czynności podejmowane w związku z postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, działka ewidencyjna nr ... z obrębu**

J. W. (T. ... -G ... w dniu 29 czerwca 2009 roku złożyła wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie o wydanie zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości oznaczonej nr hip. ... znajdującej się obecnie w obrębie ... działki ewidencyjnej nr ... - KW nr ... z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego budynku położonego na tej działce. Do wniosku tego przedłożyła m.in. dokumenty o stanie nieruchomości i budynku przy al. „Solidarności” 115/dawniej Leszno 35, potem al. Świerczewskiego 115, wskazując w pkt 5, że: *w 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła jego modernizację, przebudowę /4 sale zamiast jednej, w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko. Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki.*

Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępnego projektu podziału działki ewidencyjnej nr ... nie można wykonać, ponieważ nie spełnia on § 4.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Notariusz P. S. ... w piśmie z dnia 5 września 2011 roku skierowanym do Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych potwierdził wyżej wskazane stanowisko Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego: *Stwierdzam, że wobec ... – wynikającej*

z brzmienia art. 93 ust. 3 lit. b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości, polegającego na podziale działki ewidencyjnej numer na działki oznaczone na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działki o numerach i. ', dla zawarcia umowy konieczne jest jednoczesne oddanie w użytkowanie wieczyste ukazanej na tej mapie części działki ewidencyjnej numer w obrębie , oznaczonej na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działka numer pochodząca z nieruchomości Hip

Dodatkowo notariusz wskazał: *Jednocześnie zwracam uwagę, że zachodzi rozbieżność powierzchni części nieruchomości, które mają być przedmiotem umowy, to jest:*

- zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego numer z dnia dwunastego sierpnia dwa tysiące jedenastego roku (2011-08-12) wykonaną przez geodetę K. K. część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 569,00 m<sup>2</sup>, a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 199,00 m<sup>2</sup> (natomiast w treści zarządzenia mowa o powierzchni 589,00 m<sup>2</sup> niewystępującej na mapie);

- natomiast zgodnie z mapą z dnia 18 sierpnia 2010 roku sporządzoną przez geodetę Z. C. część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 589,00 m<sup>2</sup>, a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 191,00 m<sup>2</sup>.

Wobec powyższego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych wystąpił pismem z dnia 21 września 2011 roku do Wojewody Mazowieckiego, wobec niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości polegającym na podziale działki ewidencyjnej nr o zmianę zarządzenia nr z dnia 12 sierpnia 2011 roku i udzielenie zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej przy al. „Solidarności” 115.

#### **5. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011**

Decyzją nr 37/GK/DW/2011 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr z obrębu położonej przy al. „Solidarności” 115 w Warszawie o powierzchni 780 m<sup>2</sup> w pkt I. ustanowił użytkowanie wieczyste do gruntu zabudowanego o pow. 589 m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o pow. 191 m<sup>2</sup> pochodzącej z hip. , położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr ,



stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr            na rzecz: J.            W  
T.            -G1.            w 4/6 częściach, T.            M.            B;            w 1/6 części, M.  
M.            B.            é B.            v 1/6 części.

W punkcie II. decyzji ustalili „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu w wysokości 589 zł netto zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy nr 1684/2008 z dnia 5 czerwca 2008 roku.

W punkcie III. decyzji odmówiono Instytucji Filmowej „M”            S.A. dopuszczenia do udziału w postępowaniu na prawach strony.

W punkcie IV., V. i VI. decyzji dokonano opisu nieruchomości: umiejscowiono grunt na mapie sytuacyjnej; wskazano że przedmiotowa nieruchomość nie została objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, podając obowiązujące tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.) z wyszczególnieniem, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego oznaczonego symbolem C-30, a na koniec wskazano że na gruncie tym znajduje się 3-kondygnacyjny budynek stanowiący ówczasie kino „F”            z zaznaczeniem, że spełnia on kryteria przewidziane art. 5 dekretu warszawskiego.

W punkcie VII. decyzji stwierdzono, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkowników wieczystych, osoby te będą uiszczaly zamiast czynszu symbolicznego, opłatę roczną na ogólnych zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W punkcie VIII. i XII. decyzji wymieniono zobowiązania użytkowników wieczystych do przejęcia na swoją rzecz wszelkich roszczeń osób trzecich związanych z przedmiotową nieruchomością, w tym z tytułu poniesionych nakładów, a także zobowiązanie do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przypadku jego uchwalenia.

W punkcie IX. decyzji wskazano, że decyzja będzie stanowiła podstawę do zawarcia do w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego.

W punkcie X. decyzji wskazano, że termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr            z obrębem pow. 191 m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części,

b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.

W punkcie XIII. decyzji określono przesłanki do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tj. sprzeczność korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak również sprzeczność korzystania z nieruchomości wbrew ustaleniom zawartym w umowie.

W punkcie XIV. decyzji zawarto informację, iż decyzja nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jej wydania.

W punkcie XV. decyzji zawarto klauzulę odsyłającą do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu decyzji wskazano między innymi, że: *w latach 50-tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina „F...”. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. Nr ... z dnia 16.08.2010 r., wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Ł... G..., dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr ... z obrębu*

*Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr ... stanowi grunt o pow. 589 m<sup>2</sup> pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. 191 m<sup>2</sup> stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).*

*Ponieważ część budynku znajduje się obecnie na gruncie hip. ... konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr ... na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.*

*Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip. ... nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

*Warunki zbycia ww. części dz. ... wraz z nakładami poczynionymi na rozbudowę kina na tej części zostaną ustalone w protokole z rokowań.*

## **6. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012**

Prezydent m. st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 stycznia 2012 roku w sprawie zmiany ostatecznej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 113/GK/DW/2012 postanowił za zgodą stron w punkcie I. decyzji zmienić punkt I. swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, nadając mu następujące brzmienie: *I. Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu*

zabudowanego o pow. 780 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, uregulowanego w księdze wieczystej Nr , w udziale wynoszącym 589/780, który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na rzecz:

1. J. W. T. - G. w 4/6 częściach
2. T. M. B. w 1/6 części
3. M. M. B. i B. w 1/6 części.

W punkcie 2 decyzji dokonano zmiany pkt X. zmienianej decyzji poprzez wykreślenie podpunktu „a” i nadając mu brzmienie:

*Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości.*

W punkcie 3. decyzji postanowiono o pozostawieniu pozostałych postanowień zmienianej decyzji bez zmian.

W uzasadnieniu decyzji wskazano: *W związku z niewyrażeniem przez Wojewodę Mazowieckiego zgody na zbycie, J. T. - G. „T. B. i M. B. e. B. w dn. 13.01.2012 r. wystąpiły o zmianę decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26.01.2011 r. poprzez zmianę sposobu oznaczenia działki o pow. 589 m<sup>2</sup> odpowiadającej dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na udział wynoszący 589/776 w gruncie nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr oraz punktu X decyzji dotyczącego obowiązku sporządzenia protokołu z rokowań dot. zbycia części dz. ewid. nr z obrębu o pow. 191 m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części.*

## **7. Zarządzenia Wojewody Mazowieckiego**

Wojewoda Mazowiecki po wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 udzielił na mocy zarządzenia nr z dnia 12 sierpnia 2011 roku zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 0,0589 ha – 589 m<sup>2</sup>.

Wojewoda Mazowiecki w piśmie z dnia 28 listopada 2011 roku nie wyraził zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 661 z późn. zm.; dalej jako: u.g.n.) części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 0,0191 ha – 191 m<sup>2</sup>. Wojewoda Mazowiecki wskazał, iż okoliczność w postaci braku możliwości zatwierdzenia

podziału przedmiotowej działki z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem            nie daje podstaw do zastosowania wyżej wskazanego przepisu.

Wojewoda Mazowiecki po wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 udzielił na mocy zarządzenia nr            z dnia 12 sierpnia 2011 roku zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa udziału wynoszącego 191/780 części we współużytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu Wojewoda Mazowiecki podkreślił, że oddanie w użytkowanie wieczyste udziału Skarbu Państwa we współużytkowaniu wieczystym wraz z udziałem we współwłasności budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości nastąpi na rzecz współwłaścicieli w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n.

#### **8. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 113/GK/DW/2012 z dnia 16 lutego 2012 roku**

Dnia 9 marca 2012 roku przed notariuszem P            S            została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A            umowa o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a beneficjentami decyzji.

W § 7 przedstawiciele Skarbu Państwa oświadczyli, że w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy, nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku, zmienionej decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 589/780 części gruntu zabudowanego o powierzchni 780 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr            z obrębu

położonego w Warszawie, przy al. „Solidarności” 115, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze            na rzecz: J            W            T            -G            w udziale wynoszącym 4/6 części, T            M            B            w udziale wynoszącym 1/6 części, M: M            B            i            B            w udziale wynoszącym 1/6 części na okres lat 99 to jest do dnia 9 marca 2111 roku.

Dnia 4 kwietnia 2012 roku przed notariuszem F            A            K            została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A            umowa darowizny pomiędzy J            W            T            i            -G            ; a M            M:            B:            i            B:            i            .

W § 7 J            W            T            -G            , działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M            M            B            i            B            zawarła umowę darowizny mocą, której M:            M            F            i            B            podarowała swojej siostrze J            W            T:            -G            przysługujący jej udział w wysokości 589/4680 części w prawie

użytkowania przedmiotowej nieruchomości, a J. W. T. -G oświadczyła, że darowiznę tę przyjmuje.

Dnia 27 czerwca 2013 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa sprzedaży pomiędzy T. M. B. a F. S. T.

W § 6 T. B. oraz P. S. T. oświadczyli, że zawierają umowę, na mocy której T. B. sprzedaje P. S. T. cały przysługujący jej udział w wysokości 589/4680 części prawa użytkowania wieczystego w przedmiotowej nieruchomości oraz cały przysługujący jej udział we współwłasności posadowionego na tym gruncie budynku za cenę w łącznej kwocie 600 000 zł, a T. wskazany udział w prawie użytkowania wieczystego oraz współwłasności budynku za wymienioną kwotę nabył.

Dnia 3 października 2013 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa o oddanie pozostałej części przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności udziału w budynku na tym gruncie posadowionym pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a beneficjentką decyzji J. W. T. G. i jej synem P. S. I.

W § 7 przedstawiciele Skarbu Państwa oraz J. W. T. -G oświadczyli, że umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sporządzoną w dniu 9 marca 2012 roku przez P. S. notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A została oddana w użytkowanie wieczyste w udziale 589/780 części gruntu zabudowanego, oznaczonego jako działka ewidencyjna numer z obrębu, na rzecz następców prawnych dawnego właściciela, to jest w udziale, jaki odpowiadał części pochodzącej z nieruchomości objętej księgą dawną Nieruchomość Warszawska Hip. nr. W paragrafie tym podkreślono okoliczność, że dla prawidłowego korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c. zaszła potrzeba oddania pozostałego udziału wynoszącego 1146/4680 części gruntu i przeniesienia w tym udziale własności budynku.

W § 8 literze a) przedstawiciele Skarbu Państwa oświadczyli, że w wykonaniu postanowień protokołu uzgodnień oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 1146/4680 części przedmiotowego gruntu na rzecz: J. W. T. -G w udziale wynoszącym 955/4680 części i P. S. T. w udziale wynoszącym 191/4680 części. Natomiast w literze b) tego paragrafu przedstawiciele Skarbu Państwa przenieśli odpłatnie prawo współwłasności budynku oznaczonego numerem

porządkowym 115 przy al. „Solidarności” o obszarze zabudowy 766 m<sup>2</sup> na rzecz: J  
W T -G w udziale wynoszącym 955/4680 części i P S a  
T w udziale wynoszącym 191/4680 części.

Dnia 13 lutego 2014 roku przed notariuszem D. N. została zawarta  
w formie aktu notarialnego, Rep. A umowa darowizny pomiędzy J W  
T -G a P S T i.  
W § 6 J W T -G oświadczyła, że daruje swojemu synowi  
P S T przysługujący jej udział w wysokości 1560/4680  
części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i we współwłasności  
budynku posadowionego na tym gruncie. Natomiast P S T oświadczył,  
że darowiznę tę przyjmuje.

Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego gruntu o numerze  
wynika, że obecnie właścicielem jest Skarb Państwa. Natomiast  
użytkownikami wieczystymi i właścicielami budynku stanowiącego odrębną nieruchomość  
pozostają J W T -G w udziałach wynoszących: 796/4680,  
589/4680 i 955/4680 oraz P S T w udziałach: 589/4680, 191/4680  
i 1560/4680.

## 9. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego  
Warszawy dotyczących postępowania reprivatyzacyjnego nieruchomości warszawskiej  
położonej przy al. „Solidarności” 115, zakończonego wydaniem decyzji z dnia 16 lutego 2012,  
nr 113/GK/DW/2012, akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy mających za przedmiot  
nieruchomość warszawską położoną przy d. ul. Leszno 33 (d. ul. Świerczewskiego 113D), hip.

; akt postępowania toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym  
w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. akt: KOC/ , KOC/ ,  
KOC/ , KOC/ , KOC/ , KOC/ ; uwierzytelnionej  
kopii akt postępowania sądowych toczących się: przed Sądem Rejonowym w sprawie  
o stwierdzenie nabycia spadku po D: B: i G B. sygn. akt I Ns  
; przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w sprawie  
o nabycie spadku po T: M: B sygn. akt VI Ns przy czym należy  
zaznaczyć, że w aktach tych znajduje się postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy dla  
Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 30 marca 2018 roku w sprawie o stwierdzenie  
nabycia spadku po H T Ż , sygn. akt VI Ns : przed Sądem

Okręgowym w Warszawie w sprawie o zapłatę, sygn. akt II C ..... uwierzytelnionej kopii wniosku Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 13 grudnia 2012 roku wraz z załącznikami dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 stanowiącymi podstawę prowadzonych postępowań przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, uwierzytelnionej kopii dokumentów dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 stanowiących podstawę prowadzonych postępowań przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie; uwierzytelnionej kopii operatu szacunkowego udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem położonej przy al. „Solidarności” 115 w Warszawie; uwierzytelnionej kopii akt wieczystoksięgowych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, KW nr .....; uwierzytelnionej kopii akt księgi hipotecznej nr .....; akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie, Wydział Śledczy, sygn. akt PO I .....; materiałów archiwalnych uzyskanych z Archiwum Państwowego w Warszawie przy czym należy zaznaczyć, iż Komisja zwróciła się z pismem z dnia 28 października 2021 roku do Archiwum Państwowego w Warszawie z wnioskiem o przedstawienie Komisji uwierzytelnionych kopii dawnej księgi hipotecznej nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. „Solidarności” 115 (d. ul. Leszno 35), ozn. hip. .... - obecnie działka ewidencyjna nr ..... i z obrębu ..... W odpowiedzi z dnia 24 listopada 2021 roku Archiwum Państwowe w Warszawie wskazało, że przeprowadziło kwerendę dokumentów dotyczących powyżej wskazanej nieruchomości i wśród wyszczególnionych dokumentów nie odnaleziono dawnej księgi hipotecznej dla tej nieruchomości.

### III.

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

**1. Niedopuszczalne sanowanie wady kwalifikowanej, określonej w art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a. poprzez wydanie decyzji zmieniającej w trybie art. 155 k.p.a. – rażące naruszenie prawa – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku**

Faktem mającym podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przyjętego przez Komisję jest okoliczność, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy nr 113/GK/DW/2012 z dnia 16 lutego

2012 roku była decyzją zmieniającą w trybie art. 155 k.p.a., decyzję Prezydenta m. st. Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku.

W ocenie Komisja, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest obciążona wadą z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a. tj. decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 czerwca 2021 roku, sygn. akt II OSK 2626/18 stwierdził: *Niewykonalność decyzji w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania bądź istnieją prawne nakazy lub zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji. Inaczej rzecz ujmując niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją. Niewykonalność faktyczna decyzji to natomiast trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym.*

W realiach przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż na gruncie decyzji Prezydenta z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 zaszła niewykonalność prawna.

J. W T. -G w dniu 29 czerwca 2009 roku złożyła wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie o wydanie zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości oznaczonej nr hip.                    znajdujące się obecnie w obrębie                    – działki ewidencyjnej nr                    – KW nr                    z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego budynku położonego na tej działce. Do wniosku tego przedłożyła m.in. dokumenty o stanie nieruchomości i budynku przy al. „Solidarności” 115/dawniej Leszno 35, potem al. Świerczewskiego 115, wskazując w pkt 5, że: *w 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła jego modernizację, przebudowę /4 sale zamiast jednej, w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórkę. Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki.*

Należy zatem podkreślić, że nawet późniejsza beneficjentka decyzji miała świadomość, że budynek nie zawiera się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr

Następnie Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępny projekt podziału działki ewidencyjnej nr                    nie można wykonać,



ponieważ nie spełnia on § 4.1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Zgodnie z tym przepisem, 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 pokrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

Jeszcze przed wydaniem swojej decyzji Prezydent m. st. Warszawy miał pełną świadomość, że w sprawie może zachodzić niewykonalność prawna, albowiem przepisy prawa nie zezwalają na podział przedmiotowej działki.

Pomimo powyższych okoliczności, Prezydent m. st. Warszawy wydał w dniu 26 stycznia 2011 roku decyzję nr 37GK/DW/2011, w której orzekł po rozpatrzeniu wniosku J

B: z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip (obecnie al. „Solidarności”), w punkcie I. o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni 589 m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o powierzchni 191 m<sup>2</sup> o powierzchni z hip.

) położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 uregulowanego w księdze wieczystej KW nr , stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na rzecz: J . W. T. .G1 w 4/6 częściach; T M. B w 1/6 części oraz M M B: é B : w 1/6 części.

Natomiast w punkcie X. rzeczonyj decyzji, Prezydent m. st. Warszawy wskazał, że: *termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:*

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o pow. 191 m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części;*
- b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.*

Natomiast w uzasadnieniu tej decyzji wskazano: *W latach 50-tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina „F...”. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. Nr ... z dnia 16.08.2010 roku, wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z... C... dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr ... z obrębu ...*

*Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr ... stanowi grunt o powierzchni 589 m<sup>2</sup>, pochodzący z hip ... (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. 191 m<sup>2</sup> stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej ... (kolor niebieski).*

*Ponieważ część budynku kina znajduje się obecnie na gruncie hip. ... konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr ... na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*

Należy zatem stwierdzić, iż na moment wydania decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 była ona niewykonalna, albowiem bez zbycia części działki pochodzącej z hip. ... o powierzchni 191 m<sup>2</sup> *de facto* nie można było wykonać przedmiotowej decyzji.

Wojewoda Mazowiecki w zarządzeniu nr ... z dnia 21 sierpnia 2011 roku udzielił zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa tylko części nieruchomości o powierzchni 589 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie przy al. „Solidarności” 115.

Następnie po wydaniu decyzji o jej niewykonalności poinformował notariusz P S ... w piśmie z dnia 5 września 2011 roku skierowanym do Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych: *Stwierdzam, że wobec – wynikającej z brzmienia art. 93 ust. 3 lit. b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości, polegającego na podziale działki ewidencyjnej numer ... na działki oznaczone na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip ... jako działki o numerach ... i ... , dla zawarcia umowy konieczne jest jednoczesne oddanie w użytkowanie wieczyste ukazanej na tej mapie części działki ewidencyjnej numer ... w obrębie ... , oznaczonej na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip ... jako działka numer ... pochodząca z nieruchomości Hip ...*

Dodatkowo notariusz wskazał: *Jednocześnie zwracam uwagę, że zachodzi rozbieżność powierzchni części nieruchomości, które mają być przedmiotem umowy, to jest:*

*- zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego numer ... z dnia dwunastego sierpnia dwa tysiące jedenastego roku (2011-08-12) wykonaną przez geodetę R ... i K... część nieruchomości pochodząca z Hip ... na obszar 569,00*

m<sup>2</sup>, a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 199,00 m<sup>2</sup> (natomiast w treści zarządzenia mowa o powierzchni 589,00 m<sup>2</sup> niewystępującej na mapie);

- natomiast zgodnie z mapą z dnia 18 sierpnia 2010 roku sporządzoną przez geodetę Z C część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 589,00 m<sup>2</sup>, a część nieruchomości pochodząca z Hip ma obszar 191,00 m<sup>2</sup>.

Wobec powyższego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych wystąpił pismem z dnia 21 września 2011 roku do Wojewody Mazowieckiego, wobec niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości polegającym na podziale działki ewidencyjnej nr o zmianę zarządzenia nr z dnia 12 sierpnia 2011 roku i udzielenie zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej przy al. „Solidarności” 115.

Wojewoda Mazowiecki w piśmie z dnia 28 listopada 2011 roku skierowanym do Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy nie wyraził zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa części nieruchomości o powierzchni 191 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy al. „Solidarności 115”, oznaczonej w ewidencyjnej gruntów i budynków jak działka nr z obrębu

Wojewoda wskazał, że okoliczność stanowiąca o braku możliwości zatwierdzenia podziału działki ewidencyjnej nr z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej nr hip nie daje podstaw do zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6) u.g.n. (zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej).

Biorąc pod uwagę powyższe zaszła w tym momencie zupełna niewykonalność prawna, albowiem z jednej strony przepisy prawa zabraniały podziału działki, natomiast z drugiej strony nie można było dokonać sprzedaży części działki, aby decyzja Prezydenta m. st. Warszawy była wykonalna.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2008 roku, sygn. akt II SA/Gd 787/07 wskazał: *Nie jest dopuszczalne dokonywanie zmiany decyzji w trybie art. 155 k.p.a. z powodu niewykonania decyzji i niemożności zrealizowania uprawnień w niej określonych.*

Natomiast Prezydent m. st. Warszawy w decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 postanowił za zgodą stron dokonać zmiany punktu I swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku i nadać mu następujące brzmienie:

I. Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni 780 m<sup>2</sup>, stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie przy Al. Solidarności 115, uregulowanego w księdze wieczystej nr , w udziale wynoszącym 589/780, który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na rzecz:

1. J. W. I – G w 4/6 częściach

2. T M B w 1/6 części

3. M M B é B w 1/6 części.

2. Zmienić pkt X poprzez wykreślenie podpunktu „a” oraz nadać mu brzmienie: „Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości.

3. Pozostałe postanowienia w/w decyzji pozostają bez zmian.

Należy zatem w tym miejscu zaznaczyć, że uchylenie lub zmiana decyzji w trybie art. 155 k.p.a. może mieć miejsce jedynie w sytuacji, gdy brak jest podstaw prawnych do jej uchylenia lub zmiany w trybie wznowienia postępowania lub do stwierdzenia nieważności tej decyzji (por. wyrok SN z dnia 6 stycznia 1999 r., sygn. akt III RN 101/98, OSNP 1999/20/637; wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt VII SA/Wa 714/13, LEX nr 1644480).

W konsekwencji, postępowaniu nadzwyczajnemu mającemu na celu podważenie ostatecznej decyzji administracyjnej z powodu jej wadliwości, tj. postępowaniu wznowieniowemu oraz postępowaniu o stwierdzenie jej nieważności, należy przypisać pierwszeństwo w stosunku do innych trybów postępowania administracyjnego wynikających z przepisów prawa materialnego, mogących doprowadzić również do uchylenia decyzji administracyjnej, bez wykazywania jej wadliwości, w tym do trybu z art. 155 k.p.a. W szczególności, w razie zbiegu trybów stwierdzenia nieważności decyzji oraz jej zmiany na podstawie art. 155 k.p.a. pierwszeństwo należy dać trybowi stwierdzenia nieważności (por. wyrok NSA z dnia 14 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 811/09, LEX nr 597877).

Wymienione tryby składają się na system kilku nadzwyczajnych trybów postępowania administracyjnego obejmujących przypadki weryfikacji decyzji dotkniętych wadami kwalifikowanymi lub niekwalifikowanymi oraz decyzji prawidłowych pod względem prawnym. System ten, co podkreśla się w orzecznictwie (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2014 r., sygn. akt III SA/Gd 480/14, LEX nr 1605575) i doktrynie (B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, C.H. Beck 2014) oparty jest

na zasadzie niekonkurencyjności, co oznacza, że poszczególne tryby nadzwyczajne mają na celu usunięcie tylko określonego rodzaju wadliwości i nie mogą być stosowane zamiennie. Naruszenie wyłączności stosowania określonego trybu nadzwyczajnego weryfikacji decyzji stanowi rażące naruszenie prawa, będące podstawą do stwierdzenia nieważności decyzji. To ogólne założenie stosowania trybów nadzwyczajnych ma pełne zastosowanie również do weryfikacji decyzji prawidłowych, których wzruszenie może nastąpić na podstawie art. 154 albo art. 155 k.p.a., stosownie do cech samej decyzji i dalszych przesłanek określonych odrębnie w obu wymienionych przepisach (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 25.05.2016 r., sygn. akt I SA/Gd 375/16).

Wobec powyższego nie można było dokonać zmiany decyzji w trybie art. 155 k.p.a., albowiem była ona obarczona wadą nieważnościową wyżej przytoczoną [por. art. 156 pkt 5) k.p.a.].

Wydanie decyzji zmieniającej z dnia 16 lutego 2012, nr 113/GK/DW/2012 spowodowało, że Wojewoda Mazowiecki zmienił zapatrywanie na przedmiot niniejszej sprawy w wyniku nieprawidłowych działań podjętych przez Prezydenta m. st. Warszawy, który dokonał zmiany swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011.

Należy raz jeszcze podkreślić, że Wojewoda Mazowiecki, mając na uwadze treść decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 odmówił zbycia z zasobu Skarbu Państwa części nieruchomości o powierzchni 191 m<sup>2</sup> położonej w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, oznaczonej w ewidencyjnej gruntów i budynków jak działka nr [redacted] z obrębem [redacted]. Wojewoda Mazowiecki w 2011 roku wskazał wyraźnie, że okoliczność stanowiąca o braku możliwości zatwierdzenia podziału działki ewidencyjnej nr [redacted] z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej nr hip [redacted] nie daje podstaw do zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6) u.g.n. (zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej).

Ostatecznie, Wojewoda Mazowiecki na mocy zarządzenia nr [redacted] z dnia 15 stycznia 2013 roku udzielił zgody Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa udziału wynoszącego 191/780 części we współużytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości. Zbycie nastąpiło w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n., który stanowi, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następujące na rzecz innych współwłaścicieli.

Tylko niesłusznie w wyniku decyzji zmieniającej z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 beneficjenci decyzji stali się współużytkownikami wieczystymi w udziale wynoszącym 589/780 części przedmiotowej nieruchomości. W wyniku tej decyzji mogli

skorzystać z uwarunkowań przewidzianych art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n. i być poczytywani jako inni współwłaściciele nieruchomości, choć ich poprzednicy prawni w tym zwłaszcza D.

B. oraz J. B. nie mieli praw do nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem .

Należy podkreślić, że niewykonalność decyzji nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku została podkreślona w akcie notarialnym sporządzonym dniu 3 października 2013 roku przed notariuszem P. S. i, Rep. A nr w § 7. 1, w którym wskazano wprost: *...dla prawidłowego korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c. zachodzi potrzeba oddania pozostałego udziału 1146/4580 (jeden tysiąc sto czterdzieści sześć lamane przez cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt) części gruntu i przeniesienia w tym udziale własności budynku.*

W § 7. 2. wskazano: *Wojewoda Mazowiecki Zarządzeniem nr z dnia piętnastego stycznia dwa tysiące trzynastego roku (2013-01-15) wyraził zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa udziału 191/780 we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie przy Alei Solidarności...*

Odwracając kolejność zdarzeń należy dojść do wniosku, że Wojewoda Mazowiecki nie wyraziłby zgody na zbycie tej części przedmiotowej nieruchomości, gdyby nie wydanie decyzji zmieniającej z dnia 16 lutego 2012, nr 113/GK/DW/2012, albowiem niemożliwym byłoby zastosowanie dyspozycji przepisu art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n., a wobec niemożliwości zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6) u.g.n. ta część przedmiotowej nieruchomości pozostawałaby w dalszym ciągu słusznie we własności Skarbu Państwa.

Na koniec, należy przytoczyć zdecydowane stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 marca 2021 roku, w sprawie ze skargi Miasta Stołecznego Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 czerwca 2020 roku, nr KR VI R 46a/19 w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Bednarskiej 26 z naruszenia prawa, sygn. akt I SA/Wa 1787/20: *Podnoszona w skardze kwestia sanowania opisanej wyżej wady (w zakresie wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego) poprzez wydanie przez Prezydenta (...) decyzji z (...) września 2015 r. nr (...) zmieniającej w pkt 1 i 3 w trybie art. 155 k.p.a. decyzję Prezydenta (...) z (...) maja 2014 r. i doprowadzenie do możliwości jej wykonania nie miała wpływu na tkwiącą w decyzji dekretowej, od samego początku, wadę jej trwałej niewykonalności, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.*

Reasumując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest obarczona wadą z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a. Natomiast decyzja Prezydenta

m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 jako decyzja zmieniająca nie mogła z powyżej wskazanej argumentacji sprawić, aby decyzja pierwotna stała się wykonalna.

Mając na uwadze powyższe już tylko z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

**2. Niedopuszczalne sanowanie wady kwalifikowanej, określonej w art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. poprzez wydanie decyzji zmieniającej w trybie art. 155 k.p.a. – rażące naruszenie prawa – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku**

W wyniku wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 doszło do niedopuszczalnego sanowania decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, albowiem decyzja ta była nie tylko obarczona wadą kwalifikowaną z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a. jak powyżej wykazano, ale również wadą kwalifikowaną z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a.

Należy wskazać, że decyzja z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest wewnętrznie sprzeczna oraz występuje sprzeczność między sentencją decyzji a motywami zawartymi w jej uzasadnieniu, co stanowi, że decyzja ta została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 września 2021 roku, sygn. akt II SA/Po 37/21 wskazał: *Uzasadnienie winno wyjaśnić dyspozytywną część decyzji i w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie zawarte w sentencji ostatecznej decyzji jest różne od motywów zawartych w uzasadnieniu, to zachodzi rażące naruszenie prawa.*

Stanowisko to zostało podzielone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 12 lipca 2022 roku, sygn. akt II SA/OI 253/22, przy czym należy podkreślić, że przedmiotem sprawy było ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości. Stanowisko to zostało również uwzględnione przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 21 września 2022 roku, sygn. akt II SA/Ke 393/22.

Przenosząc powyższe stanowisko na grunt niniejszej sprawy należy zwrócić uwagę, że zaistniał dysonans prawny, pomiędzy rozstrzygnięciem zawartym w decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 a uzasadnieniem tej decyzji.

Dochodzi również do wewnętrznej sprzeczności pomiędzy punktami tej decyzji, co powoduje dodatkowo rozdzwięk pomiędzy jej częścią dyspozytywną a samym uzasadnieniem.

Prezydent m. st. Warszawy wprost zaznaczył w punkcie I. wyżej wskazanej decyzji: *Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o pow. 589 m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o pow. 191 m<sup>2</sup> pochodzącej z hip. ), położonego w Warszawie przy Al. Solidarności 115 uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr , stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr ...*

*Prima facie* można zauważyć, iż Prezydent orzekł o nieprzesądzeniu praw i obowiązków na rzecz beneficjentów względem gruntu o powierzchni 191 m<sup>2</sup> pochodzącego z hip. . Stanowi o tym wprost zastosowany w sentencji decyzji zwrot: *z wyłączeniem.*

Natomiast w dalszej części decyzji w punkcie X. Prezydent m. st. Warszawy stwierdził:

*Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:*

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o powierzchni 191 m<sup>2</sup> wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części,*
- b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.*

Prezydent m. st. Warszawy jednak przesądził o przyznaniu na rzecz beneficjentów części działki z hip. o powierzchni 191 m<sup>2</sup>. Jedyna różnica w tym zakresie polega na tym, że zamierzał tego dokonać w formie odpłatnej po sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczących zbycia tej części nieruchomości.

W jednej części decyzji tj. w punkcie I. wyłącza przesądzenie praw i obowiązków beneficjentów względem tej części nieruchomości, by następnie w punkcie X. przesądzić na ich rzecz tę część nieruchomości.

Nie można uznać, że części te są koherentne, bo Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 po rozpatrzeniu wniosku J B z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip (obecnie al. „Solidarności” 115).

Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego stanowi, że dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu



właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Przepis ten wskazuje wyraźnie, że wniosek dekretowy mógł obejmować tylko grunt, w którego posiadaniu był dotychczasowy jego właściciel lub prawni następcy tego właściciela.

16 października 1948 roku J. B. złożył wniosek dekretowy do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawy Warszawie, Wydziału Polityki Budowlanej, w którym zwrócił się o przyznanie mu za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości w Warszawie przy ul. Leszno nr pol. , nr. hip. . Do wniosku tego przedłożył świadectwo hipoteczne. Na końcu znalazła się odrębna wzmianka, że wnioskodawca występuje jako spadkobierca D. B. , jako jego syn.

Sąd Grodzki w Warszawie, Oddział Ksiąg Wieczystych zaświadczył w dniu 18 października 1948 roku, że zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości - „Nieruchomość w mieście stołecznym Warszawie pod N. ° na dzień 8 października 1948 roku, stosownie do działów I i II, nieruchomość położona przy ulicy Leszno (brak numeracji) stanowiła grunt dziedziczny. Natomiast tytuł własności został uregulowany jawnym wpisem na imię D. 3. : na mocy aktu kupna z dnia 15 września 1928 roku za N.59 i z dnia 19 listopada 1928 roku za N.63 oraz wniosku z dnia 7 stycznia 1928 roku za N.65 tej księgi (zaświadczenie nr ).

Natomiast z zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 6 maja 2006 r., L.dz. wynika, że w dziale I wykazu znalazły się następujące wpisy: - wydzielono działkę nr i z obrębem w obrysie budynku przy ulicy Świerczewskiego nr 115 i opisano w księdze wieczystej KW nr – na wniosek z dnia . Wpisano dnia 10 października 1977 r., wniosek 6 września 1999 r., dz.kw.VI- na podstawie mapy k-4 w księdze wieczystej KW nr wpisano dnia 21 lutego 2001 r.

Z powyższego wynika, że D. B. i jego następcy prawni mieli prawa w tym względzie tylko do nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem .

Spadkobiercą właściciela hipotecznego tj. J. B. nie wnioskował o grunt z hip. ozn. , wobec czego Prezydent m. st. Warszawy dopuścił się przekroczenia zakresu rozpatrzenia przedmiotowego wniosku dekretowego.

Co więcej Prezydent m. st. Warszawy w uzasadnieniu swojej decyzji wprost wskazał: *Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

W tym, co oczywiste nie zarejestrowano również wniosku spadkobiercy właściciela hipotecznego tj. J. B. dotyczącego tej nieruchomości.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 8 listopada 2017 roku, sygn. akt II SA/GI 861/17 wskazał: *W przypadku, jeżeli organ działa na wniosek strony jest związany tym wnioskiem, w szczególności, co do wskazania wnioskodawcy, jaka konkretna sprawa, w jakiej procedurze ma być przez organ załatwiona. Z drugiej zaś strony - wnioskodawca winien sprecyzować swoje żądanie, w przeciwnym bowiem razie wobec braku uzupełnienia wniosku może on zostać pozostawiony bez rozpoznania.*

W dalszej części Sąd ten wskazał: *W orzecznictwie oraz literaturze wskazuje się następujące okoliczności stanowiące przeszkodę do wszczęcia postępowania: sprawa nie podlega załatwieniu w formie decyzji, ponieważ ma charakter cywilnoprawny lub uprawnienia bądź obowiązki wynikają z mocy samego prawa albo brak przepisu stanowiącego podstawę materialnoprawną do wydania decyzji, złożony wniosek jest bezprzedmiotowy, toczy się już postępowanie administracyjne w tej samej sprawie albo w sprawie takiej zapadło już rozstrzygnięcie, strona żąda wszczęcia postępowania w celu zmiany, uchylecia lub stwierdzenia nieważności zaskarżonego aktu albo wznowienia postępowania w sytuacji, gdy wcześniej została wniesiona skarga do sądu administracyjnego na decyzję mającą stanowić przedmiot postępowania nadzwyczajnego, strona żąda stwierdzenia nieważności decyzji, od której skargę oddalono prawomocnym wyrokiem sądu administracyjnego, podnosząc w żądaniu te same przyczyny wadliwości decyzji, które były objęte zakresem rozpoznania i orzekania sądu administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt II OSK 1087/11, LEX nr 1234059, W. Chróścielewski, Zmiany w zakresie przepisów..., s. 9, wyrok NSA z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 1635/14, LEX nr 1517991).*

Należy również zauważyć, że punkt I. i punkt X. różnią się między sobą zasadniczo. Punkt I sentencji przedmiotowej decyzji wprost koresponduje z wnioskiem dawnego właściciela hipotecznego i bez cienia wątpliwości w tym zakresie sprawa ma charakter sprawy administracyjnej. Natomiast punkt X. należy do sfery cywilnej, gdzie Prezydent m. st. Warszawy zamierza dokonać zbycia części gruntu na rzecz beneficjentów, gdzie ich własność w tym zakresie nie koresponduje w ogóle z przepisami dekretu warszawskiego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 grudnia 2019 roku, sygn. akt I SA/Sz 654/19 wskazał: *Działanie organu administracji zostanie zakwalifikowane jako niezgodne z prawem zarówno wówczas, gdy zostało podjęte niezgodnie z obowiązującym prawem, jak i wówczas, gdy nie było podstawy prawnej do danego działania.*

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 marca 2007 roku, sygn. akt I OSK 580/06 zaznaczył: *W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, począwszy od uchwały z dnia 11 grudnia 1995 roku, sygn. akt VI SA 9/95, ONSA 1996, nr 1, poz. 7, a następnie uchwały z dnia 23 października 2000 roku, sygn. akt OPK 11/00, ONSA 2001, nr 2, poz. 60, przyjmuje się, iż rozstrzyganie wniosków złożonych w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku następuje w drodze decyzji administracyjnej. Konstrukcja przepisów dekretu, uwzględniającego odrębną własność budynków przewidzianą w art. 5, nie przewidywała możliwości orzekania o własności budynku (vide: wyrok NSA z 18 czerwca 2002 roku, ISA 2718, niepubl.). Dlatego też w decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nie można przenosić własności budynku, gdyż brak jest ku temu podstawy prawnej, zaś decyzja, stanowiąca o tym, dotknięta jest wadą nieważności. Trafnie Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazuje, iż właściwą drogą przeniesienia własności budynku, gdy pozytywnie rozpatrzono wniosek o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym znajduje się budynek, jest droga cywilnoprawna. Nie można także w trybie administracyjnoprawnym regulować kwestii zwrotu nakładów, jak również przesądzać, na czyją rzecz zwrot ten ma nastąpić.*

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 stycznia 2021 roku, sygn. akt I SA/Wa 1351/20 stwierdził: *Rację ma natomiast Komisja wskazując, że konsekwencje zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich (określone w punkcie III decyzji dekretowej w brzmieniu nadanym decyzją z 5 kwietnia 2011 roku), a także władcze kształtowanie warunków przyszłej umowy i przystąpienia do jej zawarcia (ujęte w punkcie IV decyzji dekretowej - w brzmieniu uwzględniającym zmianę dokonaną decyzją z (...) grudnia 2011 roku), nie mieściło się w kompetencjach organów gminy orzekających o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Przepisy dekretu, jak też ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zawierają w tym zakresie jakichkolwiek regulacji pozwalających na władcze kształtowanie na tym etapie obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Jak bowiem zasadnie zauważano, art. 7 ust. 3 in fine dekretu stanowi wprawdzie, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta. Jednakże określenie tych "warunków" - uregulowanych obecnie w przepisach kodeksu cywilnego - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie dopiero prowadzone po wydaniu ww. decyzji. Formulowane zaś wówczas w tym aspekcie stanowisko organów gminy nie będzie wynikało z wykonywania przez nie władzy publicznej (imperium), ale z realizacji uprawnień należących do sfery dominium. Kształtując zatem te warunki na etapie postępowania administracyjnego, Prezydent (...) uczynił to nie dysponując opartymi na*

*przepisach prawa powszechnie obowiązującego kompetencjami, a zatem zadział w ww. zakresie bez podstawy prawnej. Powyższe jednak nie czyni w całości wydanej przez niego decyzji prawnie wadliwej, a jedynie tej jej części, w której wykroczył poza granice, w których jako organ administracji publicznej mógł się poruszać.*

Wobec powyższego punkt X. od początku był obciążony wadą nieważnościową, albowiem Prezydent m. st. Warszawy działał w tym zakresie bez podstawy prawnej (por. art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a.). Dodatkowo w punkcie tym przesądzano kwestię nakładów.

Rozdźwięk pomiędzy tymi punktami oczywiście przebija się do uzasadnienia decyzji, w którym wskazano: *W latach 50-tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina „F...”. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. nr ... z dnia 16.08.2010 roku wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z ... O..., dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr ... z obrębu ...*

*Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr ... stanowi grunt o pow. 589 m<sup>2</sup> pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. 191 m<sup>2</sup> stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).*

*Ponieważ część budynku kina znajduje się obecnie na gruncie hip. ... konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr ... na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.*

*Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip. ... nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

*Warunki zbycia ww. części dz. wraz z nakładami poczynionymi na rozbudowę kina na tej części zostaną ustalone w protokole z rokowań.*

Uzasadnienie w ogóle nie koresponduje z punktem I. sentencji decyzji, albowiem Prezydent m. st. Warszawy wprost wyraził stanowisko, że bez przesądzenia praw i obowiązków względem działki z hip ... na rzecz beneficjentów decyzji nie można wykonać decyzji.

Natomiast w punkcie I. wskazał, że rozpatrzył pozytywnie wniosek dekretowy dawnego właściciela hipotecznego J ... B ... z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip. ... (obecnie al. „Solidarności”) i przyznał na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych tj. J ... B ... i A ... B ... prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni 589 m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr ... z obrębu ... (z wyłączeniem części tej działki o pow. 191 m<sup>2</sup> pochodzącej z hip. ... ) położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115.

Tak naprawdę jednak, rozpatrując wniosek dekretowy Prezydent m. st. Warszawy rozstrzygnął wbrew stanowisku wyrażonemu w punkcie I. swojej decyzji nie tylko o prawach i obowiązkach beneficjentów względem części działki ewidencyjnej nr z obrębu , pochodzącej z hip. o powierzchni 589 m<sup>2</sup>, ale także o części działki ewidencyjnej nr w zakresie gruntu o powierzchni 191 m<sup>2</sup> pochodzącego z hip. , podczas gdy w punkcie tym zawarł stanowczy wniosek, że ustanawia prawo użytkowania wieczystego na lat 99 na rzecz beneficjentów z wyłączeniem tej części gruntu, albowiem ta część gruntu nie była powiązana zakresowo z wnioskiem spadkobiercy dawnego właściciela hipotecznego J B

Reasumując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest obarczona także wadą z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. Natomiast decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 jako decyzja zmieniająca nie mogła sanować tej wady jako wady kwalifikowanej.

Mając na uwadze powyższe także z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

### **3. Brak zgody wszystkich stron postępowania przed wydaniem w trybie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej – rażące naruszenie prawa – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku**

Artykuł 155 k.p.a. zawiera dwa rodzaje przesłanek - formalne i materialne. Formalne to istnienie decyzji ostatecznej i zgoda stron postępowania, zaś materialne to brak sprzeciwu przepisów szczególnych, wystąpienie interesu społecznego lub słusznego interesu strony. Przesłanki te muszą być spełnione łącznie, aby mogło dojść do zmiany lub uchylecia decyzji, niewystępowanie więc którejkolwiek przesłanki nie może do takiego skutku prowadzić. Przed przystąpieniem do rozważania przesłanek materialnych organ musi najpierw ocenić, czy wystąpiły wymogi formalne (vide: wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 września 2017 r., sygn. I OSK 3036/15, Legalis nr: 1672993; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 kwietnia 2000 r., sygn. I SA 819/99, LEX nr 55302). Nie jest dopuszczalna weryfikacja decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. tylko w oparciu o jedną z przyjętych w tym przepisie przesłanek, tj. istnienie słusznego interesu strony w zmianie lub uchyleniu decyzji ostatecznej (vide: wyrok WSA Gdańsk z dnia 2 kwietnia 2017 r., sygn. II SA/Gd 54/17, Legalis nr: 1597285).

Wskazać trzeba, iż wyrażenie zgody przez strony jest bezwzględny warunkiem możliwości zmiany bądź uchylecia decyzji w trybie art. 155 k.p.a. Jeżeli decyzja dotyczyła więcej niż jednej strony, wówczas niezbędne jest uzyskanie zgody wszystkich stron postępowania. Zgoda taka musi zostać wyrażona w sposób wyraźny i jednoznaczny. Jak trafnie stwierdzono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1991 roku (sygn. III ARN 32/90, Legalis nr: 27272): *zgoda strony na wzruszenie w całości lub w części decyzji, z której czerpie ona swe prawa, nie może być ani dorozumiana, ani domniemana. Tylko i wyłącznie zgoda udzielona wprost i wyraźnie, przez stosowne oświadczenie złożone organowi administracji państwowej, może stanowić jedną z przesłanek zmiany lub uchylecia ostatecznej decyzji na podstawie art. 155 k.p.a.*". Stanowisko takie do dziś jest konsekwentnie podtrzymywane w orzecznictwie sądów administracyjnych, w tym m.in. przez Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 29 marca 2007 roku (sygn. II OSK 547/06, Legalis nr: 172172) stwierdził: *umiana decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. możliwa jest przy spełnieniu wszystkich przesłanek wskazanych w tym przepisie, którego treść musi być interpretowana ściśle, a nie rozszerzająco. Organ administracji nie może więc wydać na podstawie art. 155 k.p.a. decyzji zmieniającej decyzję ostateczną, nie dysponując zgodą wszystkich stron postępowania uczestniczących w postępowaniu zakończonym decyzją ostateczną, w stosunku do której jedna ze stron złożyła wniosek o jej zmianę w trybie art. 155 k.p.a. Zgoda taka, ze względu na swój konstytutywny charakter, musi być jednoznacznie wyrażona. Należy mieć przy tym na uwadze wyrażoną w art. 14 k.p.a. zasadę pisemności. Zgoda ta nie może być domniemana na tej podstawie, że strona ta nie wniosła odwołania od doręczonej jej decyzji zmieniającej. Brak takiej zgody przed wydaniem w trybie art. 155 KPA decyzji zmieniającej decyzję ostateczną czyni taką decyzję dotkniętą wadą kwalifikowaną, wskazaną w art. 156 § 2 KPA, z powodu rażącego naruszenia prawa*".

Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stanął na tożsamym stanowisku w wyroku z dnia 22 lutego 2018 roku, sygn. akt I SA/Wa 1375/17: *Z treści art. 155 k.p.a. wynika, iż w przypadku więcej niż jednego podmiotu występującego w postępowaniu i mającego przymiot strony, przez zgodę strony, niezbędną do zmiany decyzji ostatecznej, rozumieć należy nie wyłącznie zgodę strony inicjującej takie postępowanie, lecz zgodę wszystkich osób (podmiotów) mających przymiot strony w postępowaniu, w którym wydana została decyzja podlegająca zmianie na podstawie niniejszego przepisu. Decyzja, podlegająca zmianie dotyczy bowiem interesu prawnego wszystkich stron postępowania i wobec tego wszystkie strony muszą wyrazić zgodę na zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a.*

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyraził także zdecydowane stanowisko w zakresie formy wyrażenia zgody na zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a.: *Decyzja podlegająca zmianie dotyczy interesu prawnego wszystkich stron postępowania i wobec tego wszystkie strony muszą wyrazić zgodę na zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a., a brak jest regulacji, która dopuszczałaby wyrażenie zgody poprzez milczenie strony* (zob. wyrok z dnia 27 lipca 2017 roku, sygn. akt VII SA/Wa 2013/16).

Tymczasem Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję zmieniającą decyzję reprivatyzacyjną w trybie art. 155 k.p.a. bez wymaganej zgody wszystkich stron postępowania.

Prezydent m. st. Warszawy w decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 wskazał, że wydał tę decyzję: *po rozpatrzeniu wniosku J. W. T. - G. T. M. B. i M. M. B. z dnia 13 stycznia 2012 roku w sprawie zmiany ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku.*

Natomiast w aktach własnościowych dotyczących przedmiotowej nieruchomości znajduje się tylko niewiarygodna kopia wniosku J. W. T. - G. z dnia 13 stycznia 2012 roku (t. II, k. 295), w którym wniesiono o zmianę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, mając na uwadze brak zgody Wojewody Mazowieckiego na zbycie z zasobów Skarbu Państwa części nieruchomości pochodzącej z dawnego obszaru hip. oznaczonego nr o powierzchni 191 m<sup>2</sup>, a także mając na uwadze opinię notariusza P. S. dotyczącą zgodności oznaczenia przekazywanego w użytkowanie wieczyste przedmiotowego gruntu. Wniosek ten został własnoręcznie podpisany przez J. W. T. - G.

Wnioskodawczyni miała umocowanie do działania w imieniu swojej siostry M. B. i B. na podstawie pełnomocnictwa zawartego w formie aktu notarialnego z dnia 14 maja 2007 roku zawartego przed notariusz J. J., Rep. A Nr . W akcie tym wskazano, że mocodawczyni upoważnia pełnomocnika m.in.: *w przypadku wydania przez Prezydenta m. st. Warszawy ostatecznej decyzji orzekającej ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu (w całości lub w części) położonego w Warszawie Śródmieście przy al. Solidarności nr 115 (dawniej ulicy Leszno nr 35) oznaczonego jako działka nr z obrębu o powierzchni 768 metrów kwadratowych, zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość – do zawarcia w jej imieniu z przedstawicielem Prezydenta m. st. Warszawy umowy ustanowienia użytkowania wieczystego działki gruntu m - w części należnej (§ 1 pkt 2) aktu.* Natomiast w dalszej części

wskazano, że w związku z tym także punktem aktu, mocodawczyni upoważnia pełnomocnika do reprezentowania jej i działania w jej imieniu i na jej rzecz wobec wszelkich władz, urzędów administracji państwowej i samorządowej, w tym do składania pism, podań i oświadczeń.

Tak szerokie ujęcie pełnomocnictwa jak powyżej wskazano decyduje za przyjęciem, że J. W. T. -G. była umocowana do złożenia oświadczenia o zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a. w imieniu swojej siostry M. M. B. é B.

Aczkolwiek nawet w tym zakresie można mieć usprawiedliwione wątpliwości, mając na uwadze treść wniosku z dnia 13 stycznia 2012 roku w przedmiocie zmiany w trybie art. 155 k.p.a. decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011.

Wniosek został tak oznaczony jakby pochodził tylko od J. W. T. -G., albowiem nie powołuje się beneficjentka w żadnym miejscu, iż składa wniosek również w imieniu swojej siostry M. M. B. é B. Nie powołuje się także tym samym na pełnomocnictwo udzielone jej przez siostrę. Posługuje się także we wniosku liczbą pojedynczą: *...uprzejmie proszę o zmianę decyzji...*

Taka treść wniosku uprawnia do przyjęcia, że nie została w sposób wprost i wyraźnie wyartykułowana zgoda na zmianę pierwotnej decyzji przez M. M. B. é B.

Należy wyraźnie podkreślić, że w postępowaniu zakończonym wydaniem przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 występowały trzy strony postępowania, oprócz powyżej wskazanych również T. M. B.

W aktach własnościowych zupełnie brak wniosku o zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a. złożonego przez T. M. B. albo chociaż podpisu pod wnioskiem złożonym przez J. W. T. -G.. Zwłaszcza, że Prezydent wskazał, iż w tym zakresie został złożony jeden wniosek z dnia 13 stycznia 2012 roku, a w tym względzie wniosek w ten sposób oznaczony odpowiada jedynie wnioskowi złożonemu przez J. W. T. -G.

Z akt własnościowych nie wynika, aby J. W. T. -G. występowała nie tylko jako pełnomocnik M. M. B. é B., ale również jako pełnomocnik T. M. B. w przedmiotowym postępowaniu.

Komisja w piśmie z dnia 16 lutego 2022 roku zwróciła się bezpośrednio do J. W. T. -G. z zapytaniem m.in. o to, czy w toku przedmiotowego postępowania reprivatyzacyjnego występowała jako pełnomocnik T. M. B.



W odpowiedzi opatrzonej datą 1 marca 2022 roku J W T -G oświadczyła, że nie występowała w przedmiotowej sprawie jako pełnomocnik T M B

Powyższe prowadzi do konstatacji, że Prezydent m. st. Warszawy nie zweryfikował w sposób dokładny i wnikliwy, czy zgodę na zmianę decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 wyraziły wszystkie strony postępowania, przyjmując w decyzji bez jakichkolwiek podstaw faktycznych, iż wniosek w tym zakresie został złożony również przez T M B jak i domniemując, iż zgodę taką wyraziła M M B é B , wywodząc tę okoliczność z samego faktu umocowania przez nią J W T -G do działania w jej imieniu i na jej rzecz w tym postępowania reprivatyzacyjnym jako jej pełnomocnik.

Wobec powyższego należy jednoznacznie stwierdzić, iż nie wszystkie strony przedmiotowego postępowania reprivatyzacyjnego wyraziły zgodę na zmianę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, co prowadzi do konstatacji, że w tym względzie doszło do rażącego naruszenia prawa zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a.

Mając na uwadze powyższe także z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

#### **4. Niedopuszczalność zmiany przedmiotowej w trybie art. 155 k.p.a. – rażące naruszenie prawa – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku**

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

z 20.01.1999 r., III SA 6434/97, LEX nr 37852) (tak: A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, M. Wilbrandt-Gotowicz, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, Art. 155, teza 17).

Należy zwrócić uwagę, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 nie mogła być zmieniona decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 w sposób dokonany, albowiem sprawy nie mają tożsamości przedmiotowej.

Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 wprost wskazywała w punkcie I., że odnosi się do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni 589 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 z wyłączeniem części tej działki o powierzchni 191 m<sup>2</sup> pochodzącej z hip.

Natomiast decyzja Prezydenta z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 zmieniając powyżej wskazaną decyzję ustanowiła prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni 780 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 w udziale wynoszącym 589/780.

Oznaczenie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego znacząco się różni w tych decyzjach, albowiem zgodnie z decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 wskazano wprost, że prawo to ustanawia się do części nieruchomości poprzez wyłączenie części pochodzącej z hip. . Granice tego prawa są ostre, albowiem można wprost wskazać granice tej części nieruchomości, która nigdy nie przypadła poprzednikom prawnym beneficjentów decyzji, a zwłaszcza D B i J B i z tej części nieruchomości z pewnością nie mogliby korzystać beneficjenci decyzji. Natomiast w wyniku decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 ustanowiono udział w całej tej nieruchomości wynoszący 589/780, który co prawda odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , ale nie określa w tak jednoznaczny sposób obszaru, z którego nie mogliby korzystać beneficjenci decyzji.

Konsekwencje tej zmiany przedmiotowej są relewantne, albowiem przez pryzmat pierwszej decyzji niemożliwe było zbycie w formie bezprzetargowej pozostałej części nieruchomości tj. pochodzącej z hip. nr ze względu na niemożliwość zastosowania przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6) u.g.n. podczas, gdy ze względu na zmianę decyzji pierwotnej możliwe było zbycie tej części nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n. na rzecz beneficjentów, albowiem poczytywano ich za współwłaścicieli tej

nieruchomości na gruncie tego przepisu. Całkowicie różna jest względem beneficjentów decyzji sytuacja prawna części nieruchomości pochodzącej z hip. w takim ujęciu.

Biorąc pod uwagę konsekwencje prawne należy dojść do jednoznacznego przekonania, że przedmiot decyzji jest odmienny. Stosując *argumentum a fortiori* należy wskazać, że gdyby przedmiot decyzji nie był odmienny, to nie wywarłby różnorodnych skutków prawnych.

Dodatkowo, tak różne oznaczenie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na gruncie dwóch powyżej wskazanych decyzji mogło wywierać jeszcze inne konsekwencje prawne, na przykład w zakresie zasiedzenia.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 grudnia 2015 roku, w sprawie o sygn. akt IV CSK 85/15 wskazał: *Posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej jednak w granicach treści tego prawa. Jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom określonym w art. 233 k.c. W praktyce odróżnienie samoistnego posiadania "jak właściciel" od posiadania "jak wieczysty użytkownik" może nastręczać trudności. Choć na zewnątrz różnica sposobu posiadania może w takim wypadku nie być dostrzegana, to jednak zaznacza się ona w sferze woli posiadacza. Należy jednak pamiętać, że wola odnosi się do treści samego posiadania i nie oznacza chęci nabycia prawa, czyli osiągnięcia określonego skutku prawnego, jaki prawo łączy z konkretnym sposobem posiadania.*

Przez podział dokonany w wyniku decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 jeszcze trudniej było ustalić granice posiadania tej nieruchomości przez beneficjentów. W tym względzie zanikał sztywny podział przedmiotowej nieruchomości wyznaczony granicami dawnych nieruchomości hipotecznych nr i uregulowany pierwotną decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011.

Sąd Najwyższy w przywołanym powyżej postanowieniu stwierdził: *Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego możliwe jest posiadanie jednej nieruchomości jako posiadacz, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, które ma charakter posiadania zależnego i w zakresie tego prawa, a sąsiedniej (przylączonej) jako posiadacz samoistny, więc odpowiadającego prawu własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 183/09). Z ustaleń wynika, że działka nr 210, wtedy stanowiąca własność Skarbu Państwa została objęta w samoistne posiadanie jak właściciel przez małżonków Z. w 1978 r. Przemawia za tym w pierwszej kolejności różny termin objęcia przez nich we władanie działek nr 211 i 210 oraz odmienny sposób w jaki do tego doszło. Nabyli oni we*

władanie działkę nr 211 wiele lat wcześniej, bo w 1964 r., w wykonaniu uzyskanego prawa użytkowania wieczystego, a więc byli jej posiadaczami wykonującymi to prawo. Przedmiotową działkę nr 210 natomiast "zawłaszczyli" kilkanaście lat później, zdając sobie zresztą z tego sprawę, że jest to nieruchomość skarbowa na której nie powstało prawo użytkowania wieczystego. Uzurpator z natury rzeczy ma przekonanie o tym, że nie jest właścicielem rzeczy objętej w ten sposób w posiadanie, niemniej ma wolę władania nią jak właściciel. Rzutuje to tylko na dobrą albo złą wiarę posiadania, a nie na charakter posiadania. Należy przypomnieć, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie (por. np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 1980, Nr 9, poz. 161 i uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48).

Mając na uwadze powyższe również z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

#### **5. Niedopuszczalność zmiany decyzji związanej w trybie art. 155 k.p.a. – rażące naruszenie prawa – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku**

W orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że na podstawie art. 154 lub art. 155 k.p.a. nie mogą być uchylane lub zmieniane tzw. decyzje związane, przy wydaniu których przepisy prawa nie pozwalają organom na swobodne uznanie. Tę okoliczność, tj. czy decyzja mająca być zmieniona w trybie art. 154 lub art. 155 k.p.a. jest decyzją swobodną, czy związaną, organ powinien zbadać w pierwszej kolejności. W sprawach, w których nie jest możliwe rozpoznanie sprawy w ramach tzw. uznania administracyjnego, wzruszenie decyzji ostatecznej w trybie art. 155 k.p.a. nie jest możliwe (zob. art. wyrok NSA z dnia 12 czerwca 2008 r., II OSK 195/08, Legalis). Okoliczności tej w sprawie nie badał Prezydent m.st. Warszawy.

W ocenie Komisji, decyzja wydana na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu jest decyzją związaną. Zgodnie z powołanym przepisem dekretu gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej. Według art. 7 ust. 1 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu

lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Rozpatrując wniosek organ obowiązany jest zawsze ustalić, czy zaistniały przesłanki pozytywne oraz przesłanki negatywne do uwzględnienia wniosku, przy czym organ nie może odmówić uwzględnienia wniosku na zasadzie uznania. Organ administracyjny związany jest bowiem treścią norm art. 7 ust. 1 i 2 dekretu.

Rozstrzygnięcie sprawy dekretowej nie zależy zatem od swobodnego uznania organu administracji publicznej. Organ administracyjny posiada jednak luz decyzyjny (korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania) przy rozstrzyganiu w sprawie wniosku dekretowego. Jak jednak wykazano, luz decyzyjny nie stanowi o uznaniu administracyjnym. Taka kwalifikacja decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu skutkuje tym, że niedopuszczalne było zastosowanie trybu art. 155 k.p.a. do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 oraz wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy weryfikowanej decyzji.

W ocenie Komisji, zatem w niniejszej sprawie doszło do rażącego naruszenia prawa. W doktrynie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). Jak wskazał WSA w Rzeszowie w wyroku z dnia 8 maja 2014 roku (II SA/Rz 194/14, Legalis): *Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można, wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą. Nie ulega zatem wątpliwości, że naruszenie prawa procesowego może przybierać formę „rażącego naruszenia”. Jak zauważa zaś B. Adamiak: „Gradacja wad nie może zostać ograniczona wyłącznie do materialnego prawa administracyjnego. Naruszenie procesowego prawa administracyjnego, jak zostało podkreślone, może mieć różny ciężar, od kwalifikowanego do nieistotnego. Szukając kryterium, na podstawie którego należałoby budować gradację naruszenia przepisów prawa procesowego, nie można zastosować kryterium materialnoprawnego – wpływu ciężaru naruszenia na treść relacji materialnoprawnej. Ciężar*

*naruszenia przepisów prawa procesowego musi być powiązany z istotą procesu jako zorganizowanego ciągu czynności procesowych organów administracji publicznej. Oznacza to, że wadliwość procesowa jest powiązana z czynnościami procesowymi organu administracji publicznej, co wyłącza w tym zakresie konsekwencje prawne wadliwych czynności procesowych strony. Konsekwencje te są bowiem powiązane z czynnościami procesowymi organów administracji publicznej (B. Adamiak, Gradacja naruszenia prawa procesowego prawa administracyjnego, PiP 2012, nr 3, s. 49-50).*

Mając na uwadze powyższe również z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

## **6. Podstawy stwierdzenia nieważności decyzji**

W ocenie Komisji koniecznym jest stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 z powodu wystąpienia przesłanki wydania decyzji z rażącym naruszeniem prawa.

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

W myśl art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Natomiast zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2) – 4), jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa

Stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96a-96n, art. 114-122h, art. 127-144 i art. 156 § 2 tej ustawy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 31 października 2019 roku, sygn. akt I SA/Wa 98/19 stwierdził: *Komisja jest specjalnym organem powołanym do usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa. Dla realizowania tego celu ustawodawca wyposażył ją w bardzo szerokie kompetencje. Komisja jest uprawniona do uchylania decyzji reprivatyzacyjnych, wydawania w tym zakresie decyzji*

*merytorycznych, czyli rozpoznawania wniosków dekretowych, ale również, jest uprawniona do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnych, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a.*

Stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie zostało wyrażone na gruncie ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w brzmieniu przed nowelizacją dokonaną na podstawie ustawy z dnia 17 września 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 roku poz. 1709) i pozostaje w dalszym ciągu aktualne w zakresie statusu Komisji.

Według Komisji w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki determinujące konieczność stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, wskazane w art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a.

Jak zostało wyżej wskazane, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 16 lutego 2012 roku, 113/GK/DW/2012 rażąco naruszył prawo poprzez: niedopuszczalne sanowanie decyzji obciążonej wadami kwalifikowanymi z art. 156 § 1 pkt 2) i 5) k.p.a. w trybie art. 155 k.p.a.; brak uzyskania zgody wszystkich stron postępowania na zmianę decyzji w trybie art. 155 k.p.a.; niedopuszczalność zmiany przedmiotowej w trybie art. 155 k.p.a.; niedopuszczalność zmiany decyzji związanej w trybie art. 155 k.p.a.

Powyższe obligowało Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku nr 113/GK/DW/2012 dotyczy całości tej decyzji. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto, że istnieje możliwość stwierdzenia nieważności tylko części decyzji, jednakże dotyczy to tylko niektórych z nich, zaś w przypadku szeregu decyzji administracyjnych takie częściowe stwierdzenie nieważności nie jest możliwe.

Częściowe stwierdzenie nieważności decyzji możliwe jest jedynie wówczas, gdy tylko część unieważniona zawiera wady wyliczone w art. 156 § 1 k.p.a., ale tylko wtedy, gdy wadliwość rozstrzygnięcia nie wywiera wpływu na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji (por. wyroki NSA z dnia 21 grudnia 1999 roku, IV SA 2311/97, z dnia 5 października 1999 roku, IV SA 1502/97, z dnia 19 maja 1999 roku, IV SA 270/96, z dnia 31 marca 1998 roku, I SA 1838/97 z dnia 29 stycznia 1998 roku, IV SA 583/96, oraz z dnia 21 stycznia 1988 roku, IV SA 859/87, ONSA 1990 z. 2-3, poz. 25, OSP 1991 roku z. 4, poz. 95 z glosą T. Wosia, art. 1990 nr 4-6, s. 253 z glosą M. Armaty; a także uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia

23 lutego 1998 roku OPS 6/97, ONSA 1998 z. 2, poz. 40). Ponadto wolny od wad fragment decyzji, któremu nie odmawia się skuteczności, powinien stanowić rozstrzygnięcie, mogące samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym. Co do zasady jest, wobec tego możliwe stwierdzenie nieważności decyzji w części, ale w takich przypadkach, gdy jest to formalnie możliwe i nie spowoduje problemów prawnych i faktycznych z wykonaniem takiej decyzji.

W ocenie Komisji, w rozpoznawanej sprawie, tego rodzaju sytuacja nie zachodzi, mając na uwadze przedmiot decyzji.

Mając na uwadze powyżej wskazane wady kwalifikowane, należy dojść do jednoznacznego wniosku, iż decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 w całości powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

### **7. Brak nieodwracalnych skutków**

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012, nr 113/GK/DW/2012 nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), 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., IIIAZP 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 (Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie art., 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* (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 reprivatyzacyjnej. 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 roku 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 racjonalnego ustawodawcy należy założyć, że w obydwu regulacjach zawarto analogiczne rozwiązania.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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. 41 a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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 roku o księgach wieczystych i hipotece (por. A. Pawłyta [w:] A. Dalkowska (red.) Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących

nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów, art. 2, teza 5.6).

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).

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 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”.

W myśl art. 41 a 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).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy. Jak wynika z poczynionych ustaleń, w rozpoznawanej sprawie po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej zawarto umowę o oddaniu przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym 589/780 części nieruchomości (Repertorium A ) w dniu 9 marca 2012 roku. Stronami umowy byli:

Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz beneficjenci decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 zmienionej decyzją z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012: J W T - G T M B oraz M M B. é B .

Następnie w dniu 4 kwietnia 2012 roku zawarto umowę darowizny w formie aktu notarialnego (Rep. A nr ). Stawającą do aktu notarialnego była J . W T -G występująca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej siostry M M B. é B . W wyniku tego aktu przeniesiono pod tytułem darmym na rzecz J W T -G przysługujący M M B. é B udział wynoszący 589/4680 w przedmiotowej nieruchomości.

W dalszej kolejności w dniu 27 czerwca 2013 roku zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (Rep. A nr ). Stronami umowy byli: T M B. oraz F § T . W wyniku tego aktu dokonano sprzedaży przez T M B. swojego udziału wynoszącego 589/4680 części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz P S T .

Natomiast w dniu 3 października 2013 roku zawarto kolejną umowę o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste tj. w pozostałej części wynoszącej 191/780 części nieruchomości (Repertorium A ) w dniu 9 marca 2012 roku. Stronami umowy byli: Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz beneficjentka decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012: J W I -G oraz jej syn P S I

Ostatnią z umów tj. umowę darowizny zawarto w dniu 13 lutego 2014 roku w formie aktu notarialnego (Rep A ). Stronami umowy byli: J W T -G oraz jej syn P S T . W wyniku tego aktu przeniesiono pod tytułem darmym na rzecz P S T przysługujący J W T: -G udział wynoszący 1560/4680 części w przedmiotowej nieruchomości.

W polskim systemie prawnym czynności nieodpłatne są chronione słabiej niż czynności odpłatne (por. art. 6 ust. 1 u.k.w.h., art. 59 zd. 1 k.c., art. 84 § 1 *in fine* k.c., art. 86 § 2 *in fine* kc, art. 531 § 2 *in fine* k.c.), zatem powyżej wskazane umowy darowizny nie wpływają na nieodwracalność skutków prawnych zgodnie z treścią art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

Jednakże umowy sprzedaży, co do zasady warunkują w myśl powyżej wskazanego przepisu przyjęcie wystąpienia w danej sprawie nieodwracalnych skutków prawnych, chyba że do przeniesienia prawa własności doszło na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

Kluczową, zatem datą dla przyjęcia złej wiary będzie dzień 27 czerwca 2013 roku tj. data zawarcia powyżej wskazanej umowy sprzedaży pomiędzy T. B. a P. S. T. w zakresie udziału wynoszącego 589/4680 części w przedmiotowej nieruchomości.

Należy uznać, że P. S. T. pozostawał nabywcą działającym w złej wierze, albowiem przesądzają o tym okoliczności sprawy, bliskie więzy pokrewieństwa a także przynioty osobiste nabywcy.

Przede wszystkim okolicznością, która spowodowała wadliwość decyzji okazał się zaistniały stan faktyczny wedle, którego działka nr zawierała w części dawną nieruchomość hipoteczną oznaczoną nr hip. , a w części dawną nieruchomość hipoteczną oznaczoną nr hip. Okoliczność ta po zapoznaniu się z dokumentami sprawy była nad wyraz widoczna.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać na treść umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem F. S. (Rep A nr ), w wyniku, którego T. M. B. sprzedała swój udział wynoszący 589/4680 części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz P. S. T. .

W § 1. 7 tego aktu wskazano wprost: *stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, z tym zastrzeżeniem, że nieruchomość ta pochodzi z księgi wieczystej Hip. Nr [grunt o powierzchni 589,00 m<sup>2</sup> (pięćset osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych)] oraz z księgi wieczystej Hip. Nr [grunt o powierzchni 191 m<sup>2</sup> (sto dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych)].*

W § 5 tego aktu F. T. oświadczył, że znane jest mu położenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości (por. § 5.1). Oświadczył również, że posiada pełną wiedzę w przedmiocie stanu prawnego przedmiotu niniejszej umowy, zapoznał się z treścią dokumentów przywołanych w treści niniejszej aktu notarialnego (por. § 5.2).

W § 4 wskazano, że przy sporządzeniu tego aktu okazano m.in. w wypisie umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 9 marca 2012 roku, Rep A nr !.

Natomiast w umowie o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym 589/780 części nieruchomości (Repertorium A !) w dniu 9 marca 2012 roku w § 5.4. litera a) wskazano wprost, że Prezydent dokonał decyzją z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 decyzję z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 i wyszczególniono zakres zmian.

Należy wyraźnie pokreślić, że wiedza P. S. T. pozostawała dużo szersza niż innego potencjalnego nabywcy i nie wynikała tylko z zapoznania się

z dokumentacją dotyczącą przedmiotowej nieruchomości. P S T jest synem beneficjentki decyzji J W T -G. Od 1984 roku jest zameldowany na pobyt stały pod adresem zamieszkania swojej matki. Wobec czego powiązania rodzinne już wskazują, że jego wiedza na temat przedmiotowej nieruchomości była znaczna.

Należy wskazać, że J W T -G w piśmie z dnia 29 czerwca 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych, wnioskując o wydanie stosownego zaświadczenia przedłożyła komplet dokumentów. W piśmie niedatowanym zatytułowanym „Dokumenty o stanie prawnym nieruchomości i budynku przy ul. Solidarności 115/ dawniej Leszno 35, potem Al. Świeczewskiego 115” wskazała: *W 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła (pisownia oryginalna) jego modernizację, przebudowę /4 sale zamiast jednej/ w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko.*

*Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki (t. II, s. 138 akt własnościowych).*

Wobec powyższego beneficjentka J W T -G już w 2009 roku miała z pewnością wiedzę na temat kluczowych okoliczności rzutujących na wadliwość przedmiotowej nieruchomości i nie sposób uznać, aby w posiadanie tej wiedzy nie wszedł jej syn.

Co więcej, nie można przyjąć, że P S T nie był zainteresowany postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym działki nr z obrębu , skoro na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 października 2008 roku, Rep. A nr J i T G m.in. darowała właśnie swojemu synowi udział wynoszący 20000/100000 w działce sąsiadującej tj. nr z obrębu , którego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła ze względu na wydanie przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 18 lutego 2006 roku, nr 455/GK/DW/2006 (causa).

W przedmiotowym akcie wskazano wprost: *udział wynoszący łącznie 0,7490 części opisanej wyżej działki nr oddany został J i T -G, M M E i T M B (w wymienionych wyżej częściach) w użytkowanie wieczyste na lat 99 – do dnia 2 sierpnia 2106 roku na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 powołanego wyżej dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – sporządzonej w dniu 2*

Wobec powyższego P S T jako współużytkownik wieczysty wyżej wskazanej nieruchomości warszawskiej wykazywał większą wiedzę i posiadał większe doświadczenie niż inny potencjalny nabywca, który by po raz pierwszy wszedł w użytkowanie wieczyste takiej nieruchomości, przez co można od niego oczekiwać większej uważności w zakresie wchodzenia w użytkowanie wieczyste tego rodzaju nieruchomości. Ponadto nieruchomość ta jako sąsiednia dzieliła z działką nr wspólną historię, albowiem wniosek dekretowy obejmował teren obu działek, albowiem był skierowany do dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr Wyodrębnienie na terenie tej dawnej nieruchomości hipotecznej działek nr ewidencyjny i zaszło w okresie późniejszym w stosunku do wniosku dekretowego złożonego w dniu 19 października 1948 roku. Co więcej rozbieżności w przeprowadzeniu procesu reprivatyzacyjnego dawnej nieruchomości warszawskiej oznaczonej hip. w zakresie działki nr i. powinny być oczywistym znakiem, że utrudnienia w zakresie zwrotu działki nr mogą rzutować na prawidłowość wydanej decyzji reprivatyzacyjnej. Należy zwrócić uwagę, że decyzja nr 455/GK/DW/2006 ustanawiająca na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału 0,7490 gruntu zabudowanego o powierzchni 188 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie : , uregulowanego w księdze wieczystej KW nr położonego przy al. „Solidarności” 115 zapadła dnia 18 grudnia 2006 roku. Natomiast decyzja reprivatyzacyjna odnosząca się do działki nr zapadła wprawdzie dnia 26 stycznia 2011 roku i została oznaczona nr 37/GK/DW/2011, by następnie 16 lutego 2012 roku zostać zmienioną na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011. Proces reprivatyzacji działki nr i jest zróżnicowany, przez co P S T musiał być świadomy pojawiających się trudności i związanych z tym zagrożeń.

Należy mieć również na uwadze przymioty osobiste i doświadczenie zawodowe P.

S T i.

W latach 2006-2015 F S T pozostawał współnikiem i wiceprezesem „Gł Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Przedmiotem działalności tej spółki było w latach 2006-2011 kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Natomiast w latach 2010-2015 działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Od 18 grudnia 2008 P S T występuje jako współnik i członek zarządu „P Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Natomiast od 6

czerwca 2012 roku pełni funkcję prezesa zarządu tej spółki. Przedmiotem działalności tej spółki jest m.in. budownictwo oraz obsługa nieruchomości.

W latach 2009-2016 P S T był założycielem i jedynym wspólnikiem, a także prezesem zarządu L T Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Przedmiotem działalności tej spółki były roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że P S T posiadał ponadprzeciętne doświadczenie związane z obrotem nieruchomościami, wobec czego można tym bardziej zakładać, iż musiał mieć świadomość na temat wadliwości postępowania reprivatyzacyjnego dotyczącego nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 w zakresie działki ewidencyjnej nr .

Nadto, należy mieć na uwadze stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 marca 2021 roku, w sprawie ze skargi Miasta Stołecznego Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 czerwca 2020 roku, nr KR VI R 46a/19 w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Bednarskiej 26 z naruszenia prawa, sygn. akt I SA/Wa 1787/20: *Trzeba mieć na uwadze, że decyzja trwale niewykonalna już w momencie jej wydania (art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.) nie może być kwalifikowana jako decyzja wywołująca nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. Skoro decyzja dekretowa jest od momentu jej wydania trwale niewykonalna, to po jej wydaniu, doręczeniu i uostatecznieniu się - mimo, że decyzja taka istnieje w obrocie prawnym - nie wywołuje żadnych (odwracalnych i nieodwracalnych) skutków prawnych. Wobec tego odnoszenie się przez skarżące Miasto (...) do kwestii skutków wywołanych inną decyzją (zmieniającą) nie miało znaczenia dla oceny wystąpienia wady nieważności z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.*

Reasumując, ze względu na uznanie P S T jako nabywcę działającego w złej wierze należało dojść do konstatacji, że w niniejszej sprawie nie doszło do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych na gruncie niniejszej sprawy.

## **8. Strony postępowania rozpoznawczego**

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia Miasto Stołeczne Warszawę oraz pozostałe strony postępowania.

Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

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 roku, sygnatura akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretoowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł praworzeczowy do nieruchomości, a zatem również obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, za strony niniejszego postępowania należało uznać:

- J. W. T. -G., beneficjentkę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 jak również obecną współużytkowniczkę wieczystą przedmiotowej nieruchomości;

- M. M. B. é B., beneficjentkę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012;

- M. Ż. i S. A. F., spadkobierców po H. T. i Ż., który był wyłącznym spadkobiercą po T. M. B., beneficjentce decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012;

- P. S. T., obecnego współużytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto, za stronę postępowania uznano również Skarb Państwa jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 23 ust. 1e u.g.n. w postępowaniu administracyjnym i sądoadministracyjnym, w których jedną ze stron lub uczestników postępowania jest Skarb Państwa, a drugą stroną lub uczestnikiem postępowania jest powiat albo miasto na prawach powiatu, Skarb Państwa reprezentuje wojewoda.

Nadto, należy mieć na uwadze stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyrażone w wyroku z dnia 9 maja 2019 roku, sygn. akt I SA/Wa 8/19:



*Hipoteczne zabezpieczenie nieruchomości ma natomiast wpływ na postępowanie związane z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste albo wygaśnięcie tego prawa. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego do działki (...) z mocy art. 241 kodeksu cywilnego spowoduje wygaśnięcie hipoteki (por. wyrok NSA I OSK 235/17 w CBOSA).*

Mając na uwadze powyższe za stronę przedmiotowego postępowania uznano także J. M. P. Spółkę Akcyjną z siedzibą w K – wierzyciela hipotecznego.

### **Konkluzja**

W ocenie Komisji w rozpoznawanej sprawie wystąpiły podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 113/GK/DW/2012 z dnia 16 lutego 2012 roku w całości. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 roku poz. 1634, 1705 dalej: p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto, jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Zgodnie z art. 57 § 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

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

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

3. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 roku w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 roku poz. 535).

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

5. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku 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.

6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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.