



Warszawa, 22 czerwca 2021 r.

Sygn. akt KR III R 29/19

## DECYZJA nr KR III R 29a/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

### Członkowie Komisji

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

na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 czerwca 2021 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r., nr [redacted] zmienionej decyzją z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted],

dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 (ozn. hip. [redacted];

dawn. Szustra 8), działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla

Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted]

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, A. [redacted], S. [redacted], P. [redacted], S. [redacted],

P. [redacted], B. [redacted], A. [redacted], I. [redacted], K. [redacted], W. [redacted], -I. [redacted], S. [redacted],

U. [redacted], D. [redacted], U. [redacted], A. G. [redacted]-K. [redacted], M. S. [redacted], H. [redacted],

T. [redacted], A. T. [redacted], L. P. [redacted], J. P. [redacted], R. J. [redacted], E. [redacted],

B. -R. [redacted], K. [redacted], G. [redacted], P. S. [redacted], M. P. -P. [redacted],

E. K. [redacted], M. [redacted], K. [redacted],

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o

szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących

nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2021 r. poz. 795, dalej:

ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960

r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm., dalej:

„k.p.a.”) w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**orzeka:**

**stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r., nr  
z naruszeniem prawa.**

## **UZASADNIENIE**

### **I.**

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

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 (ozn. hip. [redacted]; dawn. Szustra 8) stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted].

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2019 r., 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 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 (ozn. hip. [redacted]; dawniej Szustra 8), stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obręb [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr [redacted].

Zawiadomieniem z dnia 16 kwietnia 2019 poinformowano strony o wszczęciu w dniu 16 kwietnia 2019 r. postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie.

Wyżej wymienione postanowienia oraz zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 kwietnia 2019 r.

Wnioskiem z dnia 31 maja 2019 r., w trybie art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z wnioskiem o zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko Al. R., zajmującej lokal nr w budynku przy ul. Dąbrowskiego 8 lub wstrzymanie czynności organu egzekucyjnego w tym postępowaniu.

Zawiadomieniem z dnia 19 czerwca 2019 r., poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr i decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., oraz o możliwości wypowiedzenia się stronom postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 21 czerwca 2019 r.

Zawiadomieniami z dnia 23 lipca 2019 r., 28 sierpnia 2019 r., 4 października 2019 r., 3 grudnia 2019 r. oraz 23 stycznia 2020 r. poinformowano o wyznaczeniu nowych terminów rozpatrzenia sprawy ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Kolejne terminy rozpatrzenia sprawy wyznaczono – odpowiednio – do dnia 31 sierpnia 2019 r., 30 września 2019 r., 29 listopada 2019 r., 29 stycznia 2020 r. oraz 27 marca 2020 r., Zawiadomienia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniach 23 lipca 2019 r., 28 sierpnia 2019 r., 4 października 2019 r., 3 grudnia 2019 r. oraz 28 stycznia 2020 r.

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2020 r., na podstawie art. 24a ust. 4 w zw. z art. 23 ust. 1 *a contrario* oraz w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja do spraw restryktacji nieruchomości warszawskich, stwierdziła brak podstaw do uchylenia zabezpieczenia orzeczonego postanowieniem Komisji do spraw restryktacji nieruchomości warszawskich z dnia 9 lipca 2018 r., sygn. akt KR VII KW 232/18 w postaci wpisu ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 8 stanowiącej lokal mieszkalny nr, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr.

Zawiadomieniem z dnia 10 lutego 2020 r., poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr

i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [ ] oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 14 lutego 2020 r.

Zawiadomieniami z dnia 31 marca 2020 r., 18 maja 2020 r., 29 lipca 2020 r., 28 września 2020 r. oraz 30 listopada 2020 r. poinformowano o wyznaczeniu nowych terminów rozpatrzenia sprawy ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Kolejne terminy rozpatrzenia sprawy wyznaczono – odpowiednio – do dnia 31 maja 2020 r., 31 lipca 2020 r., 30 września 2020 r., 30 listopada 2020 r. oraz 30 stycznia 2021 r., Zawiadomienia udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniach 31 marca 2020 r., 21 maja 2020 r., 30 lipca 2020 r., 29 września 2020 r. oraz 30 listopada 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 stycznia 2021 r., poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [ ] i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [ ] oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 stycznia 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2021 r. ponownie poinformowano o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [ ] i decyzji Prezydenta m.st Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r., nr [ ] oraz o możliwości wypowiedzenia się stron postępowania co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 27 kwietnia 2021 r.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie (dawniej Szustra 8) uregulowana była w księdze hipotecznej nr ..... c.d. wykazu hip. „...

...”. Obecnie składa się z nieruchomości stanowiących działki ewidencyjne z obrębu nr ..... o pow. 231 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr ..... oraz gruntu o pow. 359 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka o numerze ..... w obrębie .....

Przedmiotowy budynek uległ uszkodzeniu w czasie działań wojennych w 1944 r., przez częściowe wyburzenie, tj. zniszczono 3 lokale na czwartej kondygnacji znajdujące się od strony ulicy, a od strony podwórza część lokali przez wszystkie kondygnacje wraz ze stropami i klatką schodową. Pozostała część lokali nie została uszkodzona i była zamieszkana. Biuro Odbudowy Stolicy rodzaj zniszczeń budynku frontowego określiło kategorią III, tj. budynek z uszkodzonym dachem.

Dnia 21 października 1947 r. Zarząd Miejski w Warszawie zatwierdził projekt odbudowy budynku.

W 1957 r. wydano pozwolenie na wykonanie robót remontowo-budowlanych. Remont został wykonany przez Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Rozbiórkowo – Porządkowych. Nieruchomość gruntowa zabudowana jest czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym. W budynku znajduje się 13 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe.

Nieruchomość warszawska przy ul. Dąbrowskiego 8 aktualnie objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren oznaczony symbolem G19 MW(U) z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczeniem dopuszczalnym pod usługi.

Przedmiotowy budynek nie znajduje się w rejestrze zabytków województwa mazowieckiego, nie figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie został wyznaczony do włączenia do tej ewidencji. Ponadto wobec przedmiotowej nieruchomości nie toczy się postępowanie w sprawie wpisu do rejestru zabytków.

## 2. Pierwotni właściciele nieruchomości

Na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. Nr [redacted], zawartej w dniu 30 października 1947 r. przed notariuszem Z [redacted], Z [redacted] i J [redacted] małżonkowie R [redacted] zbyli na rzecz W [redacted] S [redacted] nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej Nr [redacted] c.d. wykazu hipotecznego „Nr [redacted]” o pow. 626,20 m<sup>2</sup>, położoną w Warszawie przy ul. Szustra 8 (obecnie Dąbrowskiego 8), na której znajdował się dom mieszkalny murowany trzypiętrowy, częściowo zburzony, wraz z prawami i obowiązkami wynikającymi z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. z 1945 nr 50 poz. 279, dalej: dekret), za cenę 2.400.000 zł.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia 13 stycznia 1949 r. nr [redacted], tytuł własności nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Szustra 8, ozn. hip nr 1 [redacted] uregulowany był wpisem na rzecz W [redacted] i S [redacted] na podstawie wniosku z dnia 24 listopada 1947 r. nr [redacted] i postanowienia z dnia 13 grudnia 1947 r.

## 3. Postępowanie dekretowe

Przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu. Z dniem 21 listopada 1945 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu, przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a następnie, po likwidacji gmin w 1950 r., na własność Skarbu Państwa.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43). Zgodnie z § 3 cytowanego rozporządzenia, grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie. Objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin do złożenia wniosku dekretowego upływał z dniem 16 lutego 1949 r.

W dniu 19 stycznia 1949 r. W [imię] S [nazwisko] złożył w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego m.st. w Warszawie wniosek o przyznanie „za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej” nieruchomości przy ul. Szustra 8 nr hip. [numer].

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 20 grudnia 1955 r. Nr [numer], Prezydium Rady Narodowej odmówiło dotychczasowemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Dąbrowskiego 8 nr hip.

[numer] (d. Szustra 8) i jednocześnie stwierdziło, że nieruchomości zostały przejęte na własność Skarbu Państwa wraz z budynkiem znajdującym się na gruncie.

Ministerstwo Gospodarki Komunalnej po rozpatrzeniu odwołania W [imię] S [nazwisko] od orzeczenia Stołecznego Zarządu Budynków Mieszkalnych i Terenów Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia 20 grudnia 1955 r. Nr [numer], w sprawie odmowy prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. J. Dąbrowskiego 8, decyzją z dnia 24 września 1965 r. znak [numer] utrzymało zaskarżone orzeczenie w mocy.

Państwowe Biuro Notarialne w Warszawie w dniu 23 października 1965 r. dokonało wpisu prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [numer] na rzecz Skarbu Państwa – Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie, w miejsce dotychczasowego właściciela – W [imię] S [nazwisko].

Rewizję z dnia 1 grudnia 1965 r. przeciwko dokonanemu wpisowi w księdze wieczystej nr [numer] w dziale II-gim tytułu własności na rzecz Skarbu Państwa złożył W [imię] S [nazwisko] lecz postanowieniem z dnia 28 grudnia 1965 r. sygn. akt [numer] Sąd Wojewódzki dla m. st. Warszawy w Warszawie rewizję oddalił.

#### **4. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 8**

Decyzją z dnia 22 marca 1968 r., Prezydium Rady Narodowej, znak [numer], przekazało Zarządowi Budynków Mieszkalnych Warszawa Mokotów w użytkowanie nieruchomość zabudowaną położoną przy ul. J. Dąbrowskiego 8 opisaną w księdze wieczystej Nr hip. [numer] Nr kw. [numer].

Dnia 1 czerwca 1968 r. doszło do protokolarnego przejęcia przez Skarb Państwa nieruchomości znajdującej się przy ul. Dąbrowskiego 8 hip.

Decyzją nr [numer] z dnia 5 listopada 1991 r., Wojewoda Warszawski, na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 i

Nr 43, poz. 253) stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Mokotów z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów obręb ewidencyjny [redacted], nr działki ewidencyjnej [redacted], uregulowanej w księdze wieczystej nr [redacted].

W dniu 17 marca 1993 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w dziale II księgi wieczystej nr [redacted] jako właściciela nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] w obrębie [redacted] Gminę Dzielnicę Mokotów w Warszawie.

W dniu 4 listopada 2002 r. Dzielnicę Mokotów Miasta Stołecznego Warszawy – Zarząd Budynków Komunalnych – Mokotów zawarł z E. [redacted] B. [redacted] umowę najmu lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego w budynku przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie.

J. [redacted] K. [redacted] wystąpiła o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego Nr [redacted] z dnia 5 listopada 1991 r. w części dot. budynku mieszkalnego, powołując się na decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr [redacted] znak: [redacted].

Decyzją nr [redacted] z dnia 9 grudnia 2008 r., Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji na podstawie art. 156 § 1 pkt 2, art. 157 § 1 oraz art. 158 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego nr [redacted] z dnia 5 listopada 1991 r. w części obejmującej sprzedane lokale nr [redacted] i [redacted] wraz z przynależnym tym lokalom udziałem w częściach wspólnych budynku i jego urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz stwierdził nieważność ww. decyzji Wojewody Warszawskiego Nr [redacted] z dnia 5 listopada 1991 r. w pozostałej kontrolowanej części.

## **5. Stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej oraz Ministerstwa Gospodarki Komunalnej**

W dniu 15 maja 2001 r. do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wpłynął wniosek J. [redacted] K. [redacted] o stwierdzenie nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 24 września 1965 r. Nr [redacted].

Decyzją z dnia 8 grudnia 2004 r. znak [redacted], Minister Infrastruktury po rozpatrzeniu wniosku J. [redacted] K. [redacted], stwierdził, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 24 września 1965 r. Nr [redacted] oraz orzeczenie administracyjne



Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 20 grudnia 1955 r. Nr [redacted], w określonej w aktach notarialnych części dotyczącej sprzedanych lokali nr [redacted], [redacted] oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynków lub ich urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali, zostały wydane z naruszeniem prawa, w pozostałej stwierdził ich nieważność. W uzasadnieniu decyzji z dnia 8 grudnia 2004 r. Minister Infrastruktury stwierdził, że zgodnie z wykazem lokali sprzedanych w budynku przy ul. Dąbrowskiego 8 sprzedaż lokali o numerach [redacted], [redacted], [redacted] i [redacted] poprzedzona była wydaniem decyzji administracyjnych. Sprzedaż lokali nr [redacted], [redacted] i [redacted] nie była poprzedzona wydaniem decyzji administracyjnych, co wywołało nieodwracalne skutki prawne i dlatego nie można stwierdzić nieważności zaskarżonego orzeczenia administracyjnego w odniesieniu do tych lokali.

W ocenie Ministra Infrastruktury kwestionowane decyzje zostały wydane z rażącym naruszeniem przepisu art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r., polegającym na odmowie przyznania żadanego prawa, mimo braku wyjaśnienia i jednoznacznego ustalenia, czy korzystanie z przedmiotowego gruntu jest rzeczywiście sprzeczne z jego przeznaczeniem w ówczesnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24 grudnia 2004 r. do Ministerstwa Infrastruktury wpłynął wniosek E [redacted] B [redacted] o ponowne rozpatrzenie sprawy i uchylenie decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 8 grudnia 2004 r. Po ponownym zbadaniu sprawy, decyzją z dnia 14 lutego 2005 r. Nr [redacted] [redacted], Minister Infrastruktury utrzymał w mocy swoją decyzję z dnia 8 grudnia 2004 r.

## 6. Następstwo prawne

W [redacted] S [redacted], zmarł w dniu 23 września 1974 r., a spadek po nim nabyli L [redacted] S [redacted] w 1/4 części oraz J. [redacted] K [redacted], B. [redacted] B [redacted] i J. [redacted] S. [redacted] po 3/12 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 7 października 1975 r. sygn. akt [redacted] [redacted]).

L [redacted] S. [redacted] z domu D [redacted], zmarła w dniu 23 września 1996 r., a spadek po niej na podstawie testamentu własnoręcznego spadkodawczyni, nabył P [redacted] S [redacted] w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 15 maja 2001 r. sygn. akt [redacted] [redacted]).

B [redacted] B [redacted] z domu S [redacted], zmarła w dniu 9 lutego 1981 r., a spadek po niej nabyli A [redacted] B [redacted] i P [redacted] B [redacted] po 1/2 części każdy z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia z dnia 27 sierpnia 2002 r. sygn. akt [redacted] [redacted]).

J. S. zmarł w dniu 17 września 1984 r., a spadek po nim nabyły J. S. i A. S. po 1/2 części każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 29 października 1984 r. sygn. akt ).

J. S. z domu N., zmarła w dniu 10 grudnia 2005 r., a spadek po niej nabyła A. S. w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 24 maja 2007 r. sygn. akt ).

## 7. Decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy

Decyzją z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr Prezydent m.st. Warszawy: I. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu o pow. 231 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej Nr na rzecz:

1. J. M. K. w udziale wynoszącym 0,0980 części,
2. P. M. S. w udziale wynoszącym 0,0980 części,
3. A. T. B. w udziale wynoszącym 0,0490 części,
4. P. M. B. w udziale wynoszącym 0,0490 części,
5. J. S. w udziale wynoszącym 0,0490 części,
6. A. S. w udziale wynoszącym 0,0490 części.

II. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu w wysokości 543,96 zł.

III. odmówił J. K., P. S., A. B., P. B., J. S. oraz A. S. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4170 części gruntu o pow. 231 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr w obrębie położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr , , i w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości oraz do gruntu o pow. 395 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr w obrębie , który stanowi teren wewnątrz osiedlowy przeznaczony pod ciągi piesze i dojazdowe do budynków.

Uzasadniając decyzję reprivatyzacyjną organ wskazał, że objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy. W dniu 19 stycznia

1949 r. dawny właściciel hipoteczny W S złożył wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu i przedłożył zaświadczenie wydane przez Sąd Grodzki w Warszawie.

Prezydent m.st. Warszawy uznał, że ustalenia organu oraz przedłożone przez strony dokumenty potwierdzają tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości

Po rozpoznaniu wniosku J K, P B, A B, A S i P S, Prezydent m. st. Warszawy w trybie art. 155 k.p.a., uwzględnił w całości żądanie stron i decyzją z 27 czerwca 2008 r. Nr , zmienił pkt I decyzji z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr 5 w ten sposób, że ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu o pow. 231 m2 oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej Nr na rzecz:

- J K w 0,0980 części,
- P M S w 0,0980 części,
- A T B w 0,0490 części,
- P M B w 0,0490 części,
- A S w 0,0980 części.

Prezydent m. st. Warszawy zmienił pkt II decyzji z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr ten sposób, że ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu opisanego w pkt I w wysokości 90,55 zł.

## **8. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste**

Na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w dniu 21 kwietnia 2010 r. Rep. A w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym P Z, zastępcą J L notariusz w Warszawie, pomiędzy G C J -F oraz K J D działającymi w imieniu i na rzecz miasta Stołecznego Warszawy, a P M S, J M K, P M B – działającym w imieniu własnym i na rzecz swojego ojca A T B, R N, działającym w imieniu i na rzecz A K S, oddano nieruchomość objętą księgą wieczystą numer w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. do dnia 21 kwietnia 2109 r. z przeznaczeniem pod zabudowę zgodną z planem zagospodarowania przestrzennego na rzecz:

- J. M. K. w udziale w wysokości 980/10000 części,
- P. M. S. w udziale w wysokości 980/10000 części,
- A. T. B. w udziale w wysokości 490/10000 części,
- P. M. B. w udziale w wysokości 490/10000 części
- A. S. w udziale w wysokości 980/10000 części.

## 9. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu prawami do nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr 12/2011 zawartej w dniu 20 czerwca 2011 r. przed asesorem notarialnym J. L., zastępcą A. B. notariusza w Warszawie, P. S., J. K., P. B. w imieniu własnym oraz w imieniu A. B. i R. N. w imieniu A. S., należące do nich i ich mocodawców udziały w lokalu nr przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie, tj. cały ten lokal, wraz z udziałem wynoszącym 889/10000 części w nieruchomości wspólnej sprzedali za łączną cenę 585.000 zł P. S.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie przysądził na rzecz K. G.

- 1) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą, wraz z udziałem wynoszącym 258/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r., za cenę nabycia w kwocie 3.000 zł,
- 2) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym nr położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą, wraz z udziałem wynoszącym 279/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r., za cenę nabycia w kwocie 3.226,66 zł,
- 3) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla

Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted], wraz z udziałem wynoszącym 246/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r., za cenę nabycia w kwocie 9.866,66 zł,

4) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr [redacted] położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted], wraz z udziałem wynoszącym 888/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r., za cenę nabycia w kwocie 37.400 zł,

5) udział wynoszący 1/8 w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnym nr [redacted] położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą [redacted], wraz z udziałem wynoszącym 250/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, będący przedmiotem licytacji w dniu 30 listopada 2015 r., za cenę nabycia w kwocie 10.733,34 zł.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt [redacted]

[redacted], Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie przysądził prawo własności udziału w wysokości 1/8 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr [redacted] położony w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, stanowiący odrębną nieruchomość o powierzchni 76,97 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w wysokości 1110/10000 części w budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] na rzecz K. [redacted] A. [redacted] G. [redacted] z tytułu zaoferowania w toku licytacji w dniu 5 lipca 2016 r. najwyższej ceny w kwocie 53.437,50 zł, która została zapłacona w całości gotówką.

Umowami sprzedaży, zawartymi w formie aktu notarialnego przed E. [redacted] K. [redacted] notariuszem w Warszawie w dniu 29 listopada 2016 r.: Rep. A. [redacted] i, Rep. A. [redacted], Rep. A. [redacted] i Rep. A. [redacted], odpowiednio:  
I. S. [redacted] M. [redacted] K. [redacted] i, działający w imieniu swojej żony J. [redacted] M. [redacted]  
K. [redacted] sprzedał na rzecz K. [redacted] A. [redacted] G. [redacted] udział wynoszący 1/4:

1/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, kuchni i hallu, o powierzchni użytkowej 17,38 (siedemnaście 38/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszącym 250/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr

2/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, łazienki i hallu, o powierzchni użytkowej 17,08 (siedemnaście 08/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszącym 246/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr

3/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z dwóch pokoi, kuchni, hallu, korytarza, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 61,60 (sześćdziesiąt jeden 60/100) metrów kwadratowych, usytuowany na czwartej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 888/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr

4/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, hallu i łazienki, o powierzchni użytkowej 76,97 (siedemdziesiąt sześć 97/100) metrów kwadratowych, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 1110/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr

5/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr 14 (czternaście), składający się z pokoju i przedsionka, o powierzchni użytkowej 19,34 (dziewiętnaście 34/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 279/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części

budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr \ ,

6/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, o powierzchni użytkowej 17,87 (siedemnaście 87/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z udziałem wynoszący 258/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr ; - za łączną kwotę 215.000,00 zł.;

II. K B: , działający w imieniu A; S; sprzedał na rzecz K A G udział wynoszący ¼:

1/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, kuchni i hallu, o powierzchni użytkowej 17,38 (siedemnaście 38/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

2/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, łazienki i hallu, o powierzchni użytkowej 17,08 (siedemnaście 08/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

3/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z dwóch pokoi, kuchni, hallu, korytarza, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 61,60 (sześćdziesiąt jeden 60/100) metrów kwadratowych, usytuowany na czwartej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

4/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, hallu i łazienki, o powierzchni użytkowej 76,97 (siedemdziesiąt sześć 97/100) metrów kwadratowych, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

5/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr (c ), składający się z pokoju i przedsionka, o powierzchni użytkowej 19,34 (dziewiętnaście 34/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy

Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

6/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, o powierzchni użytkowej 17,87 (siedemnaście 87/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości, - za łączną kwotę 215.000,00 zł.;

III. P. S: sprzedał na rzecz K. A. G. udział wynoszący 1/4:

1/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, kuchni i hallu, o powierzchni użytkowej 17,38 (siedemnaście 38/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

2/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, łazienki i hallu, o powierzchni użytkowej 17,08 (siedemnaście 08/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

3/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z dwóch pokoi, kuchni, hallu, korytarza, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 61,60 (sześćdziesiąt jeden 60/100) metrów kwadratowych, usytuowany na czwartej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

4/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ( ), składający się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, hallu i łazienki, o powierzchni użytkowej 76,97 (siedemdziesiąt sześć 97/100) metrów kwadratowych, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

5/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr ( ), składający się z pokoju i przedsiionka, o powierzchni użytkowej 19,34 (dziewiętnaście 34/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

6/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr ( ), składający się z jednego pokoju, o powierzchni użytkowej 17,87 (siedemnaście 87/100) metrów kwadratowych,



usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości; - za łączną kwotę 253.235,31 zł.

IV. P B..., działający w imieniu A B..., sprzedał na rzecz K A G udział wynoszący 1/8:

1/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), składający się z jednego pokoju, kuchni i hallu, o powierzchni użytkowej 17,38 (siedemnaście 38/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

2/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), składający się z jednego pokoju, łazienki i hallu, o powierzchni użytkowej 17,08 (siedemnaście 08/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

3/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, hallu, korytarza, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 61,60 (sześćdziesiąt jeden 60/100) metrów kwadratowych, usytuowany na czwartej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

4/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), składający się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, hallu i łazienki, o powierzchni użytkowej 76,97 (siedemdziesiąt sześć 97/100) metrów kwadratowych, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

5/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr (...), składający się z pokoju i przedsionka, o powierzchni użytkowej 19,34 (dziewiętnaście 34/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości,

6/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr (...), składający się z jednego pokoju, o powierzchni użytkowej 17,87 (siedemnaście 87/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości, - za łączną kwotę 120.000,00 zł.

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr [redacted] w dniu 5 października 2017 r. przed M[redacted] K[redacted], notariuszem w Warszawie, K[redacted] G[redacted] sprzedała M[redacted] P[redacted]-P[redacted] stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr [redacted], usytuowany w budynku położonym w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 objęty księgą wieczystą nr [redacted] wraz z prawami związanymi z jego własnością za cenę w kwocie 580.000,00 zł.

Na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr [redacted] zawartej w dniu 14 marca 2018 r. przed E[redacted] K[redacted], notariuszem w Warszawie, K[redacted] G[redacted] sprzedała E[redacted] i M[redacted] małżonkom K[redacted] nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8, stanowiącą lokal niemieszkalny nr [redacted], objęty księgą wieczystą Nr [redacted] za cenę w kwocie 45.000 zł oraz nieruchomość stanowiącą lokal niemieszkalny nr [redacted], objęty księgą wieczystą Nr [redacted] za cenę w kwocie 45.000 zł. Z własnością lokalu niemieszkalnego nr [redacted] związany jest udział wynoszący 279/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr [redacted]. Z własnością lokalu niemieszkalnego nr 15 związany jest udział wynoszący 258/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą Nr [redacted].

## 10. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie o sygn. akt KR III R 29/19 materiałów, tj. akt postępowań dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 8 zakończonych decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr [redacted] i [redacted] oraz decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 27 czerwca 2008 r. nr [redacted], akt postępowania prowadzonego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (znak: [redacted]), kserokopii dokumentacji z Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy, akt postępowań spadkowych: Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy sygn. akt [redacted], [redacted], [redacted], Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia sygn. akt [redacted], [redacted], Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie sygn. akt [redacted], [redacted], dokumentacji z Archiwum Państwowego w Warszawie w postaci informacji: Biura Odbudowy

Stolicy, akt Miasta Warszawy Akt Nieruchomości Wydziału Planowania Miasta Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, kolekcji materiałów teledetekcyjnych, fragmentów fotoplanu „Warszawa” z 1935 i z 1945 r. oraz uwierzytelnionych kserokopii aktów notarialnych będących podstawą wpisów w księgach wieczystych nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie ( ... oraz ... ).

Dokumenty zgromadzone w postępowaniu przed Komisją nie zostały podważone żadnymi innymi dowodami ani nie były kwestionowane przez strony.

### **III.**

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

**1. Rażące naruszenie prawa poprzez skierowanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. nr ... do osoby zmarłej**

**1.1.** W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r., nr ... została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

**1.2.** Pojęcie rażącego naruszenia prawa pojawia się w art. 156 § 1 pkt 2 *in fine* k.p.a., gdzie jest jedną z przesłanek stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych. W orzecznictwie oraz doktrynie przyjmuje się, że o rażącym naruszeniu prawa można mówić tylko wówczas gdy proste zestawienie treści rozstrzygnięcia z treścią zastosowanego przepisu prawa wskazuje na ich oczywistą niezgodność (vide: wyrok NSA z dnia 12 grudnia 1988r., w sprawie III SA 481/88 niepubl.; J.Jendrośka, B.Adamiak, Zagadnienie rażącego naruszenia prawa w postępowaniu administracyjnym, PiP 1986, z. 1 s. 69 i nast.; J.Borkowski, Glosa do wyroku NSA z dnia 19 listopada 1992r. sygn. akt SA/Kr 914/92, PS 1994, nr 7-8, s. 163 i nast.). W konsekwencji traktowanie naruszenia prawa jako rażące może mieć miejsce tylko wyjątkowo, gdy jego waga jest znacznie większa niż stabilność ostatecznej decyzji. Przy czym podkreśla się także, że rażące naruszenie prawa to takie, które jest niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności (vide: A.Zieliński, O rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 Kpa. Polemiki, PiP 1986, z 2 s. 104 i nast.; wyrok NSA z dnia 6 sierpnia 1984r. sygn. akt II SA 737/84, GAP 1988, nr 18, s. 45).

O rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz

racje ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja (na temat tego pojęcia por. M. Sieniuc, Rażące naruszenie prawa w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, w: Kodyfikacja postępowania administracyjnego, Na 50-lecie k.p.a., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 709-718 i tam powołane judykaty). Oczywistość naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszającą prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - skutki gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organ praworządny państwa (tak wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2017 r., II OSK 2506/16, LEX nr 2366925).

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

W orzecznictwie jak i piśmiennictwie, ukształtował się pogląd, wedle którego z rażącym naruszeniem prawa przepisów proceduralnych mamy do czynienia w przypadku, gdy naruszenie tych przepisów ma charakter rażący i pozostaje w związku z ostatecznym rozstrzygnięciem sprawy. Można by zatem mówić o rażącym ich naruszeniu wówczas, gdy w sposób nie budzący wątpliwości, a więc oczywisty, nie zastosowano by ich w trakcie prowadzonego postępowania lub zastosowano by je oczywiście nieprawidłowo. Naruszenie prawa procesowego w sposób rażący to takie naruszenie, które prowadzić musi do podjęcia wadliwego rozstrzygnięcia z tego właśnie powodu, musi przekładać się bezpośrednio na treść decyzji i musi w niej tkwić (vide: wyrok NSA z dnia 13 października 2016 r., II OSK 3347/14, LEX nr 2169138).

**1.3.** Komisja w toku przeprowadzonego postępowania rozpoznawczego ustaliła, że w pkt I. decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr 1/06/2006 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego

0,3920 części gruntu o pow. 231 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted] uregulowanego w księdze wieczystej Nr [redacted] na rzecz:

1. J. [redacted] M. [redacted] K. [redacted] w udziale wynoszącym 0,0980 części,
2. P. [redacted] M. [redacted] S. [redacted] w udziale wynoszącym 0,0980 części,
3. A. [redacted] T. [redacted] B. [redacted] w udziale wynoszącym 0,0490 części,
4. P. [redacted] M. [redacted] B. [redacted] w udziale wynoszącym 0,0490 części,
5. J. [redacted] S. [redacted] w udziale wynoszącym 0,0490 części,
6. A. [redacted] S. [redacted] w udziale wynoszącym 0,0490 części.

W pkt III. decyzji reprivatyzacyjnej Prezydent m. st. Warszawy odmówił J. [redacted]

K. [redacted], P. [redacted] S. [redacted], A. [redacted] B. [redacted] P. [redacted] B. [redacted], J. [redacted] S. [redacted] oraz A. [redacted] S. [redacted] ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,4170 części gruntu o pow. 231 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Dąbrowskiego 8 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr [redacted], [redacted] i [redacted] w budynku znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości oraz do gruntu o pow. 395 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] w obrębie [redacted], który stanowi teren wewnątrz osiedlowy przeznaczony pod ciągi piesze i dojazdowe do budynków.

Zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia 24 maja 2007 roku, sygn. akt [redacted] spadek po zmarłej w dniu 10 grudnia 2005 r. w Warszawie, ostatnio stale zamieszkałej w Warszawie J. [redacted] S. [redacted], na podstawie ustawy nabyła córka A. [redacted] S. [redacted] w całości. Oznacza to, że decyzja reprivatyzacyjna, została skierowana przez Prezydenta m.st. Warszawy do osoby nieżyjącej. Osoba ta zmarła 10 grudnia 2005 r. i nie żyła w dacie wydawania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr [redacted] od ponad 4 miesięcy. Postępowanie zakończone wydaniem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 24 kwietnia 2006 r. toczyło się więc w stosunku do osoby zmarłej.

Należy wyjaśnić, że pojęcie "skierowania decyzji" należy rozumieć określenie adresata rozstrzygnięcia, a więc określenie w drodze decyzji praw i obowiązków oznaczonego podmiotu. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, w której jako stronę wskazano osobę nieżyjącą, organ uchybił elementarnym obowiązkom, polegającym na właściwym ustaleniu stanu faktycznego oraz kręgu stron postępowania. W świetle powyższych okoliczności J. [redacted] S. [redacted] nie mogła być stroną w postępowaniu dekretowym przed Prezydentem m.st. Warszawy. Decyzja wydana została zatem z rażącym naruszeniem prawa, bowiem jednym z elementów postępowania administracyjnego są jego podmioty, a J. [redacted] S. [redacted], jako osoba

zmarła, nie mogła być podmiotem tego postępowania. W ocenie Komisji, skierowanie decyzji administracyjnej wobec nieżyjącej strony wyczerpuje przesłankę „rażącego naruszenia prawa” w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

W orzecznictwie wskazuje się, że nałożenie obowiązków, czy przyznanie uprawnień osobie zmarłej decyzją administracyjną kwalifikowane jest jako rażące naruszenie prawa. W wyroku z dnia 27 kwietnia 2010 r., sygn. akt I OSK 901/09 (lex nr 595601) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że prowadzenie postępowania administracyjnego w stosunku do osoby zmarłej i wydanie decyzji musi być ocenione jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Jest to uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. W stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć postępowania i wydać decyzji. Gdyby zaś doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej, należy przyjąć, że jest ona obarczona wadą nieważności i nie wywołuje skutków prawnych. Podobnie w wyroku z dnia 20 września 2002 r., sygn. I SA 428/01 (OSP 2004/3, poz. 33) Sąd ten orzekł, że rozstrzygnięcie o sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania, należy uznać za rażące naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego. Na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci stron postępowania. Powołany przepis w ogóle nie nawiązuje do wiedzy organu o okolicznościach skutkujących nieważnością decyzji. Podobnie Sąd ten orzekł w wyroku z dnia 6 czerwca 2013 r., sygn. II OSK 383/12 (lex nr 1352914), stwierdzając, że skierowanie decyzji do osoby zmarłej jest kwalifikowane jako rażące naruszenie prawa. Jest to uzasadnione ustaniem zdolności prawnej osoby fizycznej z chwilą śmierci, co w konsekwencji powoduje, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć i prowadzić postępowania administracyjnego i wydać decyzji. **Skierowanie decyzji do zmarłej strony, tj. osoby, która w danym momencie nie miała już przymiotu strony, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji** (por. wyrok NSA z dnia 4 kwietnia 2019 r., sygn. I OSK 782/17, wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 maja 2018 r., sygn. I SA/Wa 1548/16, wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 lutego 2018 r., sygn. I SA/Wa 2070/17, wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 maja 2017 r., sygn. I SA/Wa 1209/14, wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2016 r., sygn. I SA/Wa 261/16, wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. I OSK 955/13).

Nie miało przy tym znaczenia, czy uchybienie to miało wpływ na wynik sprawy ani to, że organ prowadząc postępowanie dekretowe nie posiadał wiedzy, że osoba będąca stroną postępowania nie żyje. Należy podkreślić, że J. S. jako osoba niemająca zdolności prawnej, nie mogła być bowiem podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa

administracyjnego, a skoro tak, to w stosunku do tej osoby nie można było prowadzić postępowania dekretowego, ani skierować do tej osoby podjętego rozstrzygnięcia.

W tym miejscu wskazać należy, że elementem każdego postępowania administracyjnego są jego podmioty, tj. organ, przed którym toczy się postępowanie oraz strona, o której prawach organ administracyjny orzeka w danym postępowaniu. Osoba fizyczna może być stroną postępowania, jeżeli ma zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków, a zatem jeżeli ma zdolność prawną. Zdolność prawną należy zaś oceniać według przepisów prawa cywilnego na podstawie art. 30 § 1 k.p.a., odsyłającym do art. 8 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145; dalej: k.c.), stanowiącego, że zdolność prawna osoby fizycznej powstaje z chwilą narodzin, a kończy się z chwilą śmierci. Z powyższego wynika zatem, że status strony przysługujący osobie fizycznej wygasa z chwilą jej śmierci. Osoba zmarła nie może mieć ani zdolności prawnej, ani być podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa administracyjnego. Innymi słowy, w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć, ani prowadzić postępowania. Nie mogą też być do niej kierowane wydane w sprawie rozstrzygnięcia.

**1.4.** Wskazać należy, iż kodeks postępowania administracyjnego nie zawiera normy, która by wprost regulowała kwestię skutków prawnych skierowania decyzji do osoby zmarłej. Podstawową regułą postępowania administracyjnego jest prowadzenie go wobec osób żyjących. Skoro w przedmiotowej sprawie doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej, to należy przyjąć, że została ona wydana z rażącym naruszeniem prawa. Okoliczność śmierci strony, nawet jeśli nie jest znana organom administracji publicznej w dniu wydawania decyzji, nie zmienia faktu, że rozstrzygnięcie wydane zostało w stosunku do osoby nieżyjącej, która w chwili wydania nie miała już przymiotu strony.

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że skierowanie decyzji administracyjnej do osoby zmarłej, a więc do osoby, która w danym momencie nie miała już przymiotu strony postępowania, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji. Przymiot "strony" przysługujący osobie fizycznej wygasa bowiem najpóźniej z jej śmiercią. Oznacza to, że w stosunku do osób zmarłych nie tylko nie można wszczynać postępowań ani wydawać orzeczeń, ale także, że orzeczenia wydane w stosunku do zmarłych są niemożliwe do wykonania (vide wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2019 r. sygn. akt I OSK 1535/17 - dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

**1.5.** W świetle powyższych ustaleń oraz rozważań prawnych, w ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ

skierowana została do osoby, która nie żyła w dacie jej wydania. Wskazana przesłanka wyczerpuje dyspozycję, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

1.6. W ocenie Komisji doszło również do rażącego naruszenia art. 7 k.p.a., który stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Organ nie dokonał dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, poprzez ustalenie, czy wszystkie strony postępowania żyją, a w sytuacji ustalenia, że któraś z nich zmarła, nie ustalił po nim spadkobierców. Konsekwencją tego było skierowanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr [redacted] do osoby zmarłej.

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

2.1. W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr [redacted] wywołała nieodwracane skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r. Zgodnie z ww. przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234).

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 (reprivatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P.



Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

**2.2.** Komisja nie kwestionuje, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej 24 kwietnia 2006 r. Nr ... doszło do zbycia przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu zabudowanego o pow. 231 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr ... w obrębie ... wraz z udziałem w wynoszącym 0,3920 części budynku mieszkalnego wybudowanego przed 1945 r.

Na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr ... zawartej w dniu 20 czerwca 2011 r. przed asesorem notarialnym J. ... L. ..., zastępcą A. ... B. ... notariusza w Warszawie, P. ... S. ..., J. ... i K. ..., P. ... B. ... w imieniu własnym oraz w imieniu A. ... B. ... i R. ... N. ... w imieniu A. ... S. ..., należące do nich i ich mocodawców udziały w lokalu nr ... przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie, tj. cały ten lokal o pow. 61,62 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 889/10000 części w nieruchomości wspólnej sprzedali za łączną cenę 585.000 zł P. ... S. ... i.

W związku z prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie ... oraz z dnia 14 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt ... w przedmiocie przysądzenia prawa własności oraz umowami sprzedaży, zawartymi w formie aktu notarialnego w dniu 29 listopada 2016 r.: Rep. A ..., Rep. A ..., Rep. A ... i Rep. A ... K. ... G. ... stała się właścicielką:

1/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr ... ( ... ), składający się z jednego pokoju, kuchni i hallu, o powierzchni użytkowej 17,38 (siedemnaście 38/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 250/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego

oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr \_\_\_\_\_,

2/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), składający się z jednego pokoju, łazienki i hallu, o powierzchni użytkowej 17,08 (siedemnaście 08/100) metrów kwadratowych, usytuowany na pierwszej kondygnacji budynku, położonego, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 246/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr \_\_\_\_\_,

3/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), składający się z dwóch pokoi, kuchni, hallu, korytarza, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 61,60 (sześćdziesiąt jeden 60/100) metrów kwadratowych, usytuowany na czwartej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 888/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr \_\_\_\_\_,

4/ nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), składający się z dwóch pokoi, salonu z kuchnią, hallu i łazienki, o powierzchni użytkowej 76,97 (siedemdziesiąt sześć 97/100) metrów kwadratowych, usytuowany na drugiej kondygnacji budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 1110/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr \_\_\_\_\_,

5/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), składający się z pokoju i przedsionka, o powierzchni użytkowej 19,34 (dziewiętnaście 34/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8 wraz z udziałem wynoszący 279/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą Nr \_\_\_\_\_,

6/ nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny nr \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), składający się z jednego pokoju, o powierzchni użytkowej 17,87 (siedemnaście 87/100) metrów kwadratowych, usytuowany na kondygnacji minus jeden budynku, położonego w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ulicy Jarosława Dąbrowskiego nr 8, wraz z udziałem wynoszący



Jak wyżej wskazano P... S... nabył lokal nr ... przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie o pow. 61,62 m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym 889/10000 części w nieruchomości wspólnej za cenę 585.000 zł. K... G... nabyła 7/8 udziałów we wskazanych wyżej lokalach za kwotę 920.899,47 zł. Nie bez znaczenia pozostaje dla niniejszej sprawy, że 1/8 udziałów w lokalach nr ..., ..., ..., oraz nr ... wraz z odpowiednim udziałem w gruncie tej nieruchomości zostały nabyte przez K... G... prawomocnymi postanowieniami Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie przysądżającymi prawo własności do udziału ww. nieruchomościach.

**2.6.** Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, w rozpoznawanej sprawie zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku ze zbyciem przez beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3920 części gruntu zabudowanego o pow. 231 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr ... w obrębie ... ) wraz z udziałem w wynoszącym 0,3920 części budynku mieszkalnego wybudowanego przed 1945 r.

### **3. Podstawy stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa**

**3.1.** Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że zaszyły przesłanki stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr ... z naruszeniem prawa.

**3.2.** Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
  - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
  - 3) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo

3a) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo

4) jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności, albo

5) umarza postępowanie rozpoznawcze.

Zgodnie natomiast z art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;

2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;

3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanie organowi, który ją wydał;

4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;

4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;

4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;

5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;

6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający

korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;

7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;

8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

**3.3.** W rozpoznawanym przypadku została spełniona przesłanka pozytywna, tj. decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr [ ] została wydana z rażącym naruszeniem prawa. Jak wskazano powyżej, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję reprivatyzacyjną z rażącym naruszeniem prawa z uwagi na skierowanie jej do osoby zmarłej. Ze względu na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych, Komisja była jednak zobligowana do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r. Nr [ ] z naruszeniem prawa na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **4. Strony postępowania**

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest pogląd, że obowiązują przed nią inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, a także 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 dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczyści

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

Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej (P. S., P. B., A. S.) oraz właścicieli wyodrębnionych lokali będących zarazem użytkownikami wieczystymi nieruchomości (A. I., K. W., S. U., D. U., A. G., M. S., H. T., A. T., L. P., J. P., R. J., E. B., K. G., P. S., M. P., E. K., M. K.).

Z uwagi na śmierć następujący beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej utracili status strony w niniejszym postępowaniu: J. S. (zm. 10 grudnia 2005 r., akt zgonu nr ... wydany przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawy), J. K. (zm. 11 września 2019 r., akt zgonu nr ... wydany przez Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.st. Warszawy) oraz A. B. (zm. 28 lutego 2020 r. w Bostonie, Massachusetts, USA, akt zgonu wydany przez Urząd Stanu Cywilnego Stanu Massachusetts, USA, nr akt stanowych ..., nr rejestracyjny ...).

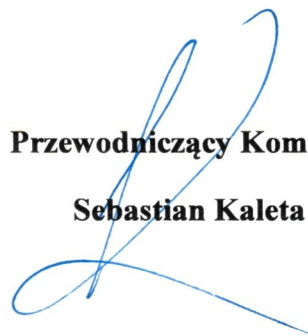
Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy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

## **5. Konkluzja**

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 24 kwietnia 2006 r., nr [redacted] z naruszeniem prawa.

**Przewodniczący Komisji**

**Sebastian Kaleta**





### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

