



Warszawa, dnia 6 września 2023 r.

Sygn. akt KR III R 14/23

## DECYZJA nr KR III R 14/23

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz,  
Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2023 r. na posiedzeniu niejawnym  
sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 524/GK/DW/2013 z dnia 23  
grudnia 2013 r. uchylającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 288/GK/DW/2013 z dnia 1  
sierpnia 2013 r. i ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o  
powierzchni            m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr            w obrębie  
położonego w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 18a, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy  
– Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr             
z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, K            G            , A             
G            M            R            D            R            , W. J. P            spółki jawnej z siedzibą  
w W

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017  
r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych  
dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 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 2023 r. poz. 775 z późn.  
zm.; dalej: k.p.a.) oraz w związku z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o

własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 276; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

### **orzeka:**

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013 w całości.

## **UZASADNIENIE**

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

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 10 maja 2023 r. wsząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 524/GK/DW/2013 z dnia 23 grudnia 2013 r. uchylającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 288/GK/DW/2013 z dnia 1 sierpnia 2013 r. i ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni  $1000 \text{ m}^2$ , oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 10/001/001/001, położonego w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 18a, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr 10/001/001/001/001, z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, następców prawnych B. J. Z. M. R., D. R. W. J. F. spółki jawnej z siedzibą w W.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2023 r. Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 19 maja 2023 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 524/GK/DW/2013 z dnia 23 grudnia 2013 r.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2023 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 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013.



Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 maja 2023 r.

Pismami z dnia 19 maja 2023 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 18a, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2023 r. Komisja postanowiła zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr [redacted] zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Postanowienie to zostało w dniu 22 maja 2023 r. opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej.

W dniu 14 czerwca 2023 r. Komisja dodatkowo zawiadomiła K [redacted] G [redacted] i A [redacted] G [redacted] - jako następców prawnych zmarłej B [redacted] Z [redacted] - o wszczęciu postępowania w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 czerwca 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 lipca 2023 r. poinformowano strony o przedłużeniu do dnia 10 września 2023 r. postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 524/GK/DW/2013 z dnia 23 grudnia 2013 r. dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 18a, z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 10 lipca 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 lipca 2023 r. poinformowano zaś strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Jana Kazimierza 18a, sygn. akt KR III R 14/23 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013. Strony zostały pouczone, iż w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego zawiadomienia strona może wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, zaś powyższe zawiadomienie uznaje się za skutecznie doręczone po upływie 7 dni od daty jego ogłoszenia. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 lipca 2023 r.

W dniu 30 sierpnia 2023 r. Społeczna Rada sporządziła opinię nr [redacted], w której wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy na 524/GK/DW/2013 z dnia 23 grudnia 2013 r. gdyż została wydana z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, tj. przez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz M [redacted] i

D... małżonków R... którym nie przysługiwał przymiot strony postępowania. Nadto Społeczna Rada podniosła, że wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

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

### **1. Opis nieruchomości**

Nieruchomość położona przy ulicy Jana Kazimierza 18a o dawnym oznaczeniu hip. ... stanowi obecnie działki z obrębem ... o numerach ... (stanowiąca drogę publiczną), ... (będąca przedmiotem odrębnych postępowań Komisji o sygnaturach KR III R 15/23 i KR III R 16/23) oraz ..., która jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Działka nr ... o powierzchni ... m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer ..., zabudowana jest budynkiem mieszkalnym (4 kondygnacje naziemne i 1 podziemna) o powierzchni zabudowy ... m<sup>2</sup>, powstałym przed wejściem w życie przepisów dekretu warszawskiego. W czasie II wojny światowej został częściowo wypalony, ale nadawał się on do odbudowy. Został odbudowany przez mieszkańców z ich środków własnych. W budynku znajdowało się 46 lokali mieszkalnych, z czego 26 zamieszkałych przez lokatorów komunalnych.

Dla przedmiotowego terenu obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie zaś ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy teren ten jest oznaczony symbolem (M1).30 – tereny planowego rozwoju budownictwa wielorodzinnego.

### **2. Pierwotni właściciele nieruchomości**

Z zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia ... 1948 r. nr ... wynika, że na dzień ... 1948 r. tytuł własności do nieruchomości oznaczonej numerem hip. ... uregulowany był wpisem jawnym na imię A... i F... małżonków K... w równych częściach niepodzielnie.

### **3. Następstwo prawne**

Postanowieniem z dnia ... 1968 r., sygn. akt ..., Sąd Powiatowy dla m.st. Warszawy stwierdził, że spadek po A... K..., zmarłym ... 1968 r., nabyli żona F... K... i syn R... K..., po ... każde z nich.



Postanowieniem z dnia [redacted] 1973 r., sygn. akt Ns [redacted] Sąd Powiatowy w Otwocku stwierdził, że spadek po F [redacted] K [redacted], zmarłej [redacted] 1973 r., nabyła w całości wnuczka B [redacted] K [redacted].

Postanowieniem z dnia [redacted] 1980 r., sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy w Otwocku stwierdził, że spadek po R [redacted] K [redacted] zmarłym [redacted] 1980 r., nabyli żona Z [redacted] K [redacted] i córka B [redacted] K [redacted] o każda z nich.

Postanowieniem z dnia [redacted] 1993 r., sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy w Otwocku stwierdził, że spadek po Z [redacted] K [redacted] zmarłej [redacted] 1993 r., nabyła w całości córka B [redacted] Z [redacted] (z domu K [redacted] - w dniu [redacted] 1981 r. poślubiła T [redacted] Z [redacted] - akt małżeństwa nr [redacted] wystawiony przez Urząd Stanu Cywilnego m.st. Warszawy).

W dniu [redacted] 2020 r. zmarła B [redacted] Z [redacted]. Spadek po niej nabyły córki K [redacted] G [redacted] i A [redacted] G [redacted] po każda z nich (akt poświadczenia dziedziczenia z dnia [redacted] 2020 r., rep. A nr [redacted] notariusz W [redacted] A [redacted]).

#### **4. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 18a w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy**

W Dzienniku Urzędowym nr [redacted] Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 25 listopada 1948 r. dokonano ogłoszenia o objęciu gruntów w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 6, poz. 45), obejmujące teren przy ul. Jana Kazimierza 18a.

Termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu [redacted] 1949 r.

#### **5. Postępowanie dekretowe**

W dniu [redacted] 1948 r. A [redacted] K [redacted] złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. Jana Kazimierza 18a, oznaczonej dawnym numerem hip. [redacted].

Orzeczeniem z dnia [redacted] 1956 r. nr [redacted] Prezydium Rady Narodowej odmówiło A [redacted] i F [redacted] małżonkom K [redacted] przyznania prawa własności czasowej z uwagi na przeznaczenie działki pod użyteczność publiczną.

Orzeczenie to zostało zaskarżone przez małżonków K. i R. Decyzją Ministerstwa Gospodarki Komunalnej nr [redacted] z dnia [redacted] 1963 r. orzeczenie Prezydium Rady Narodowej zostało utrzymane w mocy.

W dniu [redacted] 2009 r. Minister Infrastruktury wydał decyzję nr [redacted] w której stwierdził nieważność obu wyżej wskazanych orzeczeń w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych [redacted] z obrębu [redacted] i odmówił stwierdzenia nieważności orzeczeń w zakresie dotyczącym działki nr [redacted] stanowiącej drogę publiczną.

## **6. Sprzedaż roszczeń**

W dniu [redacted] 2010 roku przed notariuszem J. [redacted] i R. [redacted] zawarta została umowa sprzedaży (rep. A nr [redacted], B: [redacted] Z: [redacted] sprzedała M. [redacted] i D. [redacted] małżonkom R. [redacted] udział wynoszący [redacted] w przysługujących jej prawach i roszczeniach (w tym także roszczeniach dekretowych) dotyczących nieruchomości położonej przy Jana Kazimierza 18a oraz we współwłasności budynku posadowionego na działce o numerze ewidencyjnym [redacted] stanowiącego odrębną własność, za kwotę [redacted] zł.

## **7. Decyzja reprivatyzacyjna**

Decyzją z dnia 1 sierpnia 2013 r. nr 288/GK/DW/2013 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni [redacted] m<sup>2</sup>, położonego przy ul. Jana Kazimierza 18a, opisanego jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] na rzecz B. [redacted] y Z. [redacted] i ustalił czynsz symboliczny w wysokości [redacted] zł.

W dniu [redacted] 2013 r. Włodzisław P. [redacted] - pełnomocnik M. [redacted] i D. [redacted] małżonków R. [redacted] – złożył wniosek o zmianę wskazanej wyżej decyzji, bowiem w dniu [redacted] 2010 r. została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy B. [redacted] i Z. [redacted] małżonkami R. [redacted], którzy nabyli udział ([redacted]) w prawach i roszczeniach dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jana Kazimierza 18a, oznaczonej jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted].

Postanowieniem z dnia [redacted] 2013 r. nr 181/GK/DW/2013 Prezydent m.st. Warszawy wznowił z urzędu postępowanie administracyjne zakończone ostateczną decyzją nr 288/GK/DW/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. orzekającą o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej położonej przy Jana Kazimierza 18a. Po przeprowadzeniu postępowania w zakresie przyczyn wznowienia organ ustalił, że w dacie wydania decyzji nr 288/GK/DW/2013 nie była znana organowi



okoliczność nabycia przez M... i D... R... od B... /Z... udziału w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości.

Następnie, decyzją z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013 Prezydent m.st. Warszawy uchylił decyzję z dnia 1 sierpnia 2013 r. nr 288/GK/DW/2013 i ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni ... m<sup>2</sup>, położonego przy ul. Jana Kazimierza 18a, opisanego jako działka nr ... z obrębu ... na rzecz B... /Z... w... oraz M... i D... małżonków R... w..., ustalił czynsz symboliczny w kwocie ... zł.

### **8. Stan faktyczny i prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej**

W dniu ... 2014 r. przed notariuszem E... Mi... została zawarta umowa oddania gruntu położonego przy ul. Jana Kazimierza 18a, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ... z obrębu ... w użytkowanie wieczyste (rep. A...).

W dniu ... 2015 r. Zarząd Dzielnicy Wola wydał decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność.

W dniu ... 2016 r. przed notariuszem E... M... została zawarta umowa sprzedaży (rep. A nr ...). B... /Z... sprzedała M... i D... małżonkom R... przysługujący jej udział (...) we własności nieruchomości położonej przy Jana Kazimierza 18a oznaczonej jako działka ewidencyjna nr ... za kwotę ... zł.

W dniu ... 2018 r. przed notariuszem E... M... została zawarta umowa sprzedaży (rep. A nr ...). D... i M... małżonkowie R... sprzedali prawo własności działki o numerze ewidencyjnym ... na rzecz P... S... 33 Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej za kwotę ... zł.

Z danych zawartych w Krajowym Rejestrze Sądowym wynika, że spółka P... S... 33 Spółka z o.o. sp. k. została przekształcona w W. J. P... i spółkę komandytową, która następnie – na podstawie uchwały wspólników z dnia ... 2021 r. – została przekształcona w W. J. P... Spółkę Jawną (KRS nr ...). Przedmiot działalności spółki stanowi wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, zaś pozostałe przedmioty działalności to m.in. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, czy też zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Nadto podnieść należy, iż wspólnikami w spółce są P... R... – syn M... i D... R..., który m.in. reprezentował rodziców podczas nabywania przez nich od B... /Z... udziału w prawach i roszczeniach dotyczących nieruchomości przy Jana Kazimierza 18a oraz W... P..., który z kolei reprezentował małżonków R...

podczas zawierania umowy o oddanie gruntu będącego przedmiotem niniejszego postępowania w użytkowanie wieczyste.

### **9. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów: akt postępowania rozpoznawczego sygn. KR III R 14/23, akt miejskich Urzędu m.st. Warszawy, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt hipotecznych, poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii akt Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, oraz akt Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie o sygnaturach

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

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

#### **1. Brak legitymacji następców prawnych w postępowaniu dekretowym jako przesłanka rażącego naruszenia prawa, tj. art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego**

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013 wydana została z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ doszło do zbycia praw i roszczeń, a w konsekwencji przyznania statusu strony postępowania dekretowego nabywcom tych praw i roszczeń.

Przepis art. 1 dekretu warszawskiego stanowi, że wszelkie grunty usytuowane na obszarze m.st. Warszawy przeszły z dniem 21 listopada 1945 r. na własność gminy m.st. Warszawy. Zgodnie natomiast z art. 7 ust. 1 powołanego dekretu, dotychczasowy właściciel gruntu, następcy prawni będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu, mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi



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

Podstawowe i fundamentalne znaczenie dla rozpoznania sprawy z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego ma ustalenie legitymacji formalnej podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego i w konsekwencji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na ich rzecz. Normy materialnoprawnej określającej stronom umowy nabycia praw i roszczeń - interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym w sprawie prowadzonej na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego - nie sposób wywieść z przepisów dekretu warszawskiego, które *de facto* nie kreują tego interesu w żaden sposób, a to właśnie interes prawny jest elementem niezbędnym do przyznania praw określonych w powołanym przepisie. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Umowa cywilnoprawna nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrecie warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. Czym innym jest bowiem swoboda zawierania umów w prawie cywilnym, a czym innym jest skonkretyzowanie uprawnień w sferze prawa administracyjnego i przypisanie tych uprawnień przez prawodawcę konkretnie określonym podmiotom. Strony umowy cywilnoprawnej nie mogą zatem oczekiwać, że swoboda zawierania umów i wyrażania w nich swojej woli w sferze prawa cywilnego wywoła takie same skutki prawne w sferze prawa administracyjnego.

W stanie faktycznym sprawy, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego, dawna nieruchomość oznaczona nr hipotecznym [redacted] położona przy ul. Jana Kazimierza 18a w Warszawie przeszła na własność gminy m.st. Warszawy z dniem 21 listopada 1945 r.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia [redacted] 1948 r. tytuł własności nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr hip. [redacted] uregulowany był jawnym wpisem na imię A [redacted] i F [redacted], małżonków K [redacted] w równych częściach niepodzielnie.

W wyniku postępowań spadkowych następczynią prawną dawnych właścicieli została B [redacted] a Z [redacted]. W dniu [redacted] 2010 r. przed notariuszem J [redacted] R [redacted] doszło do zawarcia umowy sprzedaży (rep. A nr [redacted]). B [redacted] Z [redacted] sprzedała M [redacted] i D [redacted] małżonkom R [redacted] udział ( [redacted] ) w przysługujących jej prawach i roszczeniach związanych z nieruchomością przy ul. Jana Kazimierza 18a oraz tożsamy udział w prawie własności budynku stanowiącego odrębną własność za kwotę [redacted] zł.

Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprivatyzacyjnej nr 524/GK/DW/2013 z 23 grudnia 2013 r. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do działki oznaczonej numerem ewidencyjnym ... z obrębu ... na rzecz B ... Z ... w ... oraz M ... i D ... małżonków R ... w ... Osobom, które nabyły udział w roszczeniach na podstawie czynności cywilnoprawnych (małżonkowie R ...) nie można jednak przyznać statusu strony w postępowaniu dekretowym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Należy podkreślić, że dyspozycja przepisu art. 28 k.p.a. nie zmieniła się od dnia 1 września 1980 roku do chwili obecnej, zatem przepis ten ma swoją ugruntowaną pozycję w postępowaniu administracyjnym ze względu na swój ponad przeszło 40-letni ustalony kształt.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 października 2011 r., sygn. akt I OSK 1819/10 (LEX nr 106918), wskazał, że: *Pojęcie strony jest kategorią materialnoprawną i wiąże się z interesem prawnym, czyli uprawnieniem lub obowiązkiem wynikającym z konkretnego przepisu prawa materialnego. O interesie prawnym można więc mówić wówczas, gdy istnieje związek pomiędzy obowiązującą normą prawa materialnego a sytuacją prawną konkretnego podmiotu polegający na tym, że akt stosowania tej normy ma wpływ na sytuację prawną tego podmiotu w zakresie prawa materialnego.*

W świetle powyższych okoliczności, w niniejszej sprawie istota problemu sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej jako nabywcy praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości z tytułu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego mogą występować jako „następca prawny”, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, co w konsekwencji umożliwiłoby nadanie im statusu strony w postępowaniu dekretowym.

Postępowanie z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wszczyna się na żądanie strony, zaś stroną w rozumieniu art. 28 k.p.a. jest osoba lub jednostka, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie, albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jednym z najczęstszych problemów występujących w sprawach dekretowych jest ustalenie aktualnego kręgu stron postępowania. Ponieważ treść art. 28 k.p.a. nie stanowi samoistnej normy prawnej dla wywodzenia przysługującego przymiotu strony postępowania - to ustalenie interesu lub obowiązku prawnego może nastąpić jedynie w związku z konkretną normą prawa materialnego, którą w tej sprawie jest norma zawarta w art. 7 dekretu warszawskiego.



Dla ustalenia właściwej legitymacji formalnej osób uprawnionych z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, konieczne jest w pierwszej kolejności odwołanie się do pojęcia „dotychczasowy właściciel” oraz „następca prawny” w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

Przy wykładni językowej treści pojęcia „dotychczasowy właściciel”, użytego w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie powinno być żadnych wątpliwości, że chodzi tu o osoby, które były właścicielami dawnej nieruchomości w dniu wejścia w życie dekretu warszawskiego i dotyczy to zarówno osób fizycznych jak i osób prawnych. Taka konstrukcja przepisu oznacza, iż wolą prawodawcy było, aby z wnioskiem takim mógł występować aktualny, na tamtą datę, posiadacz samoistny gruntów.

Natomiast jeżeli chodzi o drugą kategorię osób uprawnionych, tj. „następców prawnych dawnego właściciela”, to ustawa nie określa, o jaki rodzaj następstwa prawnego chodzi. W ocenie Komisji pojęcie „następcy prawnego” użyte w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego dotyczy kategorii osób, którym w szczególnych okolicznościach przyznano uprawnienie do złożenia wniosku dekretowego.

W orzecznictwie sądownoadministracyjnym w sprawach dotyczących legitymacji formalnej stron w postępowaniu wywołanym wnioskiem z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego podkreślono, że gdy przyznanie prawa użytkowania wieczystego nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej to oznacza to, że zastosowanie do tej decyzji mają przepisy art. 28 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego określające podmiotowy zakres przyznania tego prawa wyłącznie dotychczasowemu właścicielowi lub jego spadkobiercom. Zatem do kręgu osób uprawnionych do bycia stroną w postępowaniu z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie należą osoby, które nabyły prawa i roszczenia do danej nieruchomości w drodze czynności cywilnoprawnej. Takie stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn. I OSK 2034/20 (LEX nr 3397471), który wskazał, że: *Należy przy tym odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym. Nie zawsze bowiem skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego. Dzieje się tak tylko wtedy, gdy ustawodawca wyraźnie to unormował.*

Naczelny Sąd Administracyjny w przedmiotowym wyroku ostatecznie przesądził kwestię, że sama podstawa cywilnoprawna zawarcia umowy przeniesienia praw i roszczeń w kontekście rozpoznawanej sprawy z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego: *Źródłem sytuacji prawnych w prawie administracyjnym mogą być zatem wyłącznie normy*

*prawne i jedynie bezpośredni związek interesu indywidualnego z tymi normami pozwala kwalifikować go jako interes prawny. Skutki czynności prawnej dokonanej przez podmioty prawa cywilnego samoistnie nie stanowią więc źródła interesu prawnego w sferze prawa administracyjnego. Takie źródło mogą stanowić tylko wtedy, gdy istnieje norma prawna nawiązująca w swojej treści do takich aktów i czynności ze sfery prawa cywilnego. Interes prawny w prawie administracyjnym nie jest bowiem wyznaczany wolą stron adresatów tego prawa, lecz wolą prawodawcy kształtującego podmiotowy zakres stosowania tego prawa. Dla uzyskania przynajmniej strony postępowania administracyjnego, w rozumieniu art. 28 k.p.a., konieczne jest zatem istnienie normy prawa materialnego, która łączyłaby z faktem zawarcia umowy cywilnoprawnej - skutek w postaci przypisania stronom takiej umowy interesu prawnego w sferze prawnoadministracyjnej.*

Przesądono zatem bezsprzecznie kwestię, że umowy cywilnoprawne dotyczące przeniesienia praw i roszczeń do dawnych nieruchomości nie legitymowały - w rozumieniu prawa administracyjnego - osób wskazanych w tych umowach, jako nabywcy praw i roszczeń - w rozumieniu prawa cywilnego - do skutecznego ubiegania się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie dekretu warszawskiego. Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn.: I OSK 2875/20, I OSK 707/20 i I OSK 1717/20.

Argumentację zawartą w ww. wyrokach, Komisja w całej rozciągłości podziela i uznaje za własną również w niniejszej sprawie. Obowiązująca powołana wyżej materialnoprawna norma nie przewiduje, aby status strony w postępowaniu dekretowym mógł zostać uzyskany na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym i w konsekwencji ustanowienie na rzecz tej osoby prawa użytkowania wieczystego jest uprawnieniem o charakterze publicznoprawnym, ponieważ ustawodawca przewidział dla tego rodzaju żądania formę decyzji administracyjnej. Prawo to zaś nie ma charakteru cywilnego, ponieważ jest niezbywalnym prawem publicznym.

Reasumując, w sformułowaniu „następcy prawni” użytym w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie mieszczą się osoby, które uzyskały prawa i roszczenia do nieruchomości na skutek umowy cywilnoprawnej o sprzedaży praw i roszczeń. Bowiem intencją ustawodawcy było gratyfikowanie osób, które utraciły prawo własności na skutek uchwalenia przepisów dekretu warszawskiego oraz wyrównanie szkody wynikłej z przymusowego pozbawienia prawa własności. I to właśnie owa utrata prawa własności musi być ściśle związane z osobą dawnego właściciela i jego spadkobiercami, a nie osobami, które nabyły te prawa w drodze



czynności cywilnoprawnej. Celu ustawodawcy nie sposób realizować wobec osoby, która w drodze czynności cywilnoprawnej nabyła te prawa i roszczenia. Nie istnieje norma prawa materialnego z której wynikałoby, że nabywcy praw i roszczeń w drodze cywilnoprawnej przysługiwałoby roszczenie dekretowe, tym bardziej że dotyczyło to sytuacji prawnej właściciela nieruchomości, który utracił własność. Uprawnienia z zakresu prawa publicznego, co do zasady są utożsamiane ze ściśle określoną osobą o ile nie ma szczególnej normy materialnej, która daje podstawę do przeniesienia uprawnienia.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji, skoro w stanie faktycznym sprawy dawnymi właścicielami hipotecznymi byli A i F, małżonkowie K, to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie ich spadkobiercom, a nie osobom, które w wyniku zawartych umowy sprzedaży roszczeń sporządzonej w formie aktu notarialnego nabyły prawa do tej nieruchomości. Zatem, Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy uznał, że beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej są nabywcy praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy B, Z (następczynią prawną pierwotnych właścicieli) a małżonkami R. Tymczasem, osoby te nie mogły skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego określonego w decyzji reprivatyzacyjnej. Uznanie tej umowy za skuteczną podstawę, w rozumieniu prawa administracyjnego, do przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców osób wskazanych w umowie cywilnoprawnej, stanowi rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a. To wyczerpuje przesłankę stwierdzenia nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4) ustawy z 9 marca 2017 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Komisja w żadnym stopniu nie oceniała ważności i skutków powołanej umowy w sferze prawa cywilnego, jako materii pozostającego w tym zakresie poza kognicją Komisji.

Nie można również uznać za prawidłowe rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I decyzji z dnia 23 grudnia 2013 r. dotyczące uchylecia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. nr 288/GK/DW/2013 z uwagi na zawarcie wskazanej wyżej umowy sprzedaży.

Nadto podnieść należy, iż Komisja nie może usunąć opisanej wyżej wady decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013 przez częściowe stwierdzenie jej nieważności w zakresie podmiotowym. Przepisy normujące postępowanie nadzorcze, jak również normy prawne zawarte w ustawie z dnia 9 marca 2017 r. nie przewidują konstrukcji prawnej, według której możliwe byłoby stwierdzenie nieważności decyzji w części dotyczącej podmiotu, któremu status strony nie przysługiwał (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego w Warszawie z dnia 27 stycznia 2020 r., sygn. akt I SA/Wa 1777/18, LEX 3015026).

## **2. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

W ocenie Komisji kontrolowana decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia 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 u.g.n.

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, 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 k.p.a., 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” (tak m.in. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., (II OSK 292/11, LEX nr 1219128), 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.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji z dnia 23 grudnia 2013 r. nr 524/GK/DW/2013 doszło do zbycia przez beneficjentów udziałów w prawie własności działki nr [redacted]. Przypomnieć należy, że w dniu [redacted] 2016 r. B [redacted] Z [redacted] sprzedała M [redacted] i D [redacted] małżonkom R [redacted] przysługujący jej udział ( [redacted] 2) we własności nieruchomości położonej przy Jana Kazimierza 18a oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [redacted] za kwotę [redacted] zł. Nabycie to nie nastąpiło jednak przez osobę trzecią, a przez innych beneficjentów decyzji, nie można zatem mówić o wystąpieniu nieodwracalnych skutków prawnych.

Następnie zaś małżonkowie R [redacted] sprzedali prawo własności całej nieruchomości na rzecz spółki P [redacted] S [redacted] 33 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa, która po przekształceniach obecnie działa jako W. J. P [redacted] Spółka Jawna za kwotę [redacted] zł. Nabywcą była zatem „osoba trzecia”. Wskazana okoliczność wyczerpuje zaś dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, a w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie



odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.).

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgody 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).

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”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcia wskazanej przesłanki.

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

Jak już zostało wskazane, Komisja analizując stan faktyczny sprawy ustaliła, że doszło do zawarcia umowy sprzedaży prawa własności do nieruchomości będącej przedmiotem

niniejszego postępowania na rzecz osoby trzeciej, jednakże nabywcom należy przypisać działanie w złej wierze.

Ponownie podkreślić należy, że dobra lub zła wiara to stan mentalny – oceniany jest stan świadomości osoby dokonującej konkretnej czynności prawnej w konkretnych okolicznościach. Zatem o dobrej lub złej wierze można mówić jedynie w stosunku do osób fizycznych. Natomiast dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego osobą fizyczną wymaga - zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 k.c.) - badania stanu świadomości osób fizycznych, wchodzących w skład jego organu. Powszechnie przyjmuje się, że zła wiara jednej z osób wchodzących w skład kolektywnego organu osoby prawnej przesądza o złej wierze całego organu, a zatem i całej osoby prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r. I CR 177/72 - OSNCP 1973 z. 10 poz. 171).

W momencie dokonywania czynności prawnej, jak wynika z danych zawartych w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz w umowie sprzedaży, formą prawną nabywcy była spółka komandytowa. Spółka komandytowa nie ma organów, które ją reprezentują. Prawo prowadzenia spraw spółki komandytowej przysługuje każdemu komplementariuszowi. Komplementariuszem nabywcy była spółka P..... S... 33 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W: ..... której organem był zarząd.

Na dzień zawarcia umowy sprzedaży prawa własności do działki o numerze ewidencyjnym ..... w obrębie ..... położonej przy ul. Jana Kazimierza 18a prezesem zarządu spółki P..... S... 33 Sp. z o.o. był W..... P....., który to uprzednio reprezentował małżonków R..... m.in. przy zawieraniu umowy o oddanie gruntu będącego przedmiotem niniejszego postępowania w użytkowanie wieczyste. W aktach znajduje się również pełnomocnictwa udzielone W..... P..... i przez M..... R..... w dniu ..... 2009 r. (rep. A nr ..... ) do zarządu i administracji majątkiem oraz przez D..... R..... w dniu ..... 2012 r. (rep. A ..... ) ustanawiające go pełnomocnikiem przedsiębiorstwa (działalność gospodarcza pod nazwą D..... R..... z siedzibą w W.....). Nadto jednym z prokurentów spółki P..... S... 33 był P..... R..... – syn M..... i D..... R..... który z kolei reprezentował rodziców w toku czynności nabycia od B..... Z..... udziału w prawach i roszczeniach dotyczących nieruchomości położonej przy ulicy Jana Kazimierza 18a.

Obecnie, po przekształceniach, właściciel działki nr ..... funkcjonuje jako W. J. P..... i Spółka Jawna, której współnikami są P..... R..... i W..... P..... Przedmiotem przeważającej działalności spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, zaś pozostałe przedmioty działalności to m.in. kupno i sprzedaż



nieruchomości na własny rachunek, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, czy też zarządzanie nieruchomościami na zlecenie. Od osób wchodzących w skład organów spółki zajmującej się obrotem nieruchomościami - co do zasady zatem mieniem znacznej wartości - wymagać należy należytej staranności i dokładnego sprawdzenia wszystkich okoliczności związanych z dokonywaną czynnością. W ocenie Komisji nabywca mógł – przy zachowaniu należytej staranności - dowiedzieć się, że wydana decyzja jest obarczona wadą prawną.

Nadto podkreślenia wymaga, że współnikami spółki, która nabyła prawo własności działki są osoby związane z beneficjentami decyzji (syn i pełnomocnik), które brały udział jako ich pełnomocnicy w różnych czynnościach poprzedzających nabycie przedmiotowej nieruchomości przez spółkę. Ich zachowanie trudno uznać za zgodne ze standardem należytej staranności. W okolicznościach niniejszej sprawy należało oczekiwać, od nabywcy, że decydując się na zakup, zbada starannie stan prawny dotyczący nieruchomości i zabezpieczy się w ten sposób przed zarzutem pozostawania w złej wierze.

Mając powyższe na względzie, w ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

### **3. Strony postępowania rozpoznawczego**

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku 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. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto: M... R... i D... R... (beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej), K... G... i A... G... (następców prawnych beneficjentki decyzji B... Z...) oraz W. J. P... Spółkę Jawną (aktualnego właściciela działki o numerze ewidencyjnym ...).

Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

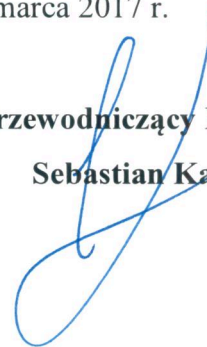
### **4. Konkluzja**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4



ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**  
**Sebastian Kaleta**



### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

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

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

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

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