



Warszawa, dnia 14 września 2022 r.

Sygn. akt KR III R 34/22

## DECYZJA nr KR III R 34/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

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

po rozpoznaniu w 14 września 2022 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 czerwca 2014 r. nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7, hip. nr [redacted];

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we W[redacted]

D[redacted] K[redacted], J[redacted] / W[redacted] I[redacted], J[redacted] M[redacted] -T[redacted], J[redacted] M[redacted] Z[redacted],  
A[redacted] A[redacted] W[redacted] M[redacted] T[redacted] M[redacted] A[redacted] A[redacted] P[redacted] A[redacted]  
J[redacted] W[redacted] J[redacted], M[redacted] P[redacted] P[redacted] W[redacted] P[redacted] P[redacted],  
A[redacted] M[redacted] P[redacted] - G[redacted], R[redacted] W[redacted] P[redacted] J[redacted] y  
M[redacted] Z[redacted], D[redacted] K[redacted] S[redacted] -S[redacted], I[redacted] A[redacted] G[redacted]  
J[redacted] G[redacted], M[redacted] K[redacted] D[redacted] -B[redacted] K[redacted] W[redacted] # [redacted], T[redacted]  
M[redacted] /D[redacted], L[redacted] S[redacted] M[redacted], W[redacted] I[redacted] L[redacted], I[redacted] M[redacted] y  
G[redacted], B[redacted] y W[redacted],

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a 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 5 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 zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**orzeka:**

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2014 r. nr [ ] 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 w zw. z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 6 lipca 2022 r. wszcząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [ ] z dnia 11 czerwca 2014 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [ ] z obrębu [ ] o powierzchni 885 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy, XII, [ ] prowadzi księgę wieczystą nr [ ], dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr [ ], z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu, D. [ ], K. [ ], J. [ ], Wa. [ ], I. [ ], J. [ ], M. [ ], -T. [ ], [ ], J. [ ], M. [ ], Z. [ ], A. [ ], A. [ ], W. [ ], M. [ ], T. [ ], M. [ ], A. [ ], A. [ ], P. [ ], Ar. [ ], J. [ ], W. [ ], J. [ ], M. [ ], Pi. [ ], P. [ ], W. [ ], Pi. [ ], P. [ ], A. [ ], M. [ ], Pa. [ ], G. [ ], R. [ ], W. [ ], P. [ ], J. [ ], M. [ ], Z. [ ], D. [ ], K. [ ], S. [ ], -S. [ ], T. [ ], A. [ ], G. [ ], J. [ ], Gr. [ ], M. [ ], K. [ ], D. [ ], -B. [ ], K. [ ], W. [ ], T. [ ], M. [ ], D. [ ], L. [ ], S. [ ], M. [ ], W. [ ], I. [ ], L. [ ], I. [ ], M. [ ], G. [ ], B. [ ], W. [ ],

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2022 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 6 lipca 2022 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] czerwca 2014 r.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] czerwca 2014 r.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 15 lipca 2022 r.

Pismami z dnia 15 lipca 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie oraz Prokuratora Regionalnego we Wrocławiu o wszczęciu przez Komisję postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zawiadomieniem z dnia 11 sierpnia 2022 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 sierpnia 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 2 września 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego do 6 listopada 2022 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] czerwca 2014 r., dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7, 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 5 września 2022 r.

W dniu 9 września 2022 r. Społeczna Rada wydała opinię nr 35/2022 w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] czerwca 2014 r. nr [redacted]. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy ze względu na to, że decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

W przedmiotowej opinii Społeczna Rada wskazała, że Prezydent m. st. Warszawy ustalił udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu niezgodnie ze stanem faktycznym. Zarazem decyzja spełnia dyspozycję art. 156 § 1 pkt. 5 k.p.a., ponieważ była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały. Dodatkowo Społeczna Rada wskazała, że wydanie decyzji doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Mokotowskiej 7, oznaczona dawnym numerem hip. . . . ., obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako nieruchomość obejmująca: zabudowaną działkę nr . . . . . z obrębem . . . . . o pow. 885 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr . . . . .

1.2. Z dokumentów Archiwum Państwowego wynika, że budynek przy ulicy Mokotowskiej 7 wybudowany został w 1910 r.

Biuro Odbudowy Stolicy rodzaj zniszczeń budynku określiło kategorią VI, tj. budynek całkowicie wypalony, pozostały tylko kapitalne ściany. Wskazano, że „budynek murowany, 5 kondygnacyjny mieszkalny, całkowicie spalony, również i oficyna 5 kondygnacyjna, spalona całkowicie. Budynek niezamieszkały, brak dachu. Pęknięć ani rys nie wykazuje”.

1.3. W dniu . . . . . maja 1948 r. przed notariuszem J. . . . . S. . . . . doszło do zawarcia umowy, sporządzonej w formie aktu notarialnego, Repertorium Nr . . . . . pomiędzy M. . . . . C. . . . . i Z. . . . . P. . . . . z W. . . . . T. . . . . działającą w imieniu S. . . . . F. . . . . B. . . . . T. . . . . i Naczelnym Dyrektorem Biura Obrotu Maszynami Przedsiębiorstwa Państwowego inżynierem J. . . . . H. . . . . działającym w imieniu i na rzecz tego Przedsiębiorstwa. Na mocy tej umowy M. . . . . C. . . . . i S. . . . . F. . . . . B. . . . . T. . . . . oddali ww. nieruchomość w zarząd i użytkowanie na rzecz Centralnego Biura Obrotu Maszynami. Biuro to zobowiązało się do gruntownej naprawy i odbudowy na własny koszt domu frontowego jak i oficyn. Budynek został odbudowany w 1949 r.

Zgodnie z § 2 umowy, właściciele wyżej wymienionej nieruchomości w całym jej składzie i w obecnym jej stanie oddają Przedsiębiorstwu w zarząd i użytkowanie na zasadach poniższych wyliczonych.

Zgodnie z § 4 umowy, Przedsiębiorstwo obowiązuje się na własny koszt i ryzyko przez przeprowadzenie po myśli pkt 1 Rozporządzenia Ministrów Odbudowy i Administracji Publicznej (Dz.U. R.P. N10, poz. 72 z 1946r.) gruntownej naprawy i odbudowy oddanej mu w użytkowanie nieruchomości to jest zarówno domu frontowego jak i oficyn, doprowadzić ją do stanu całkowitej używalności.

Zgodnie z § 5 umowy, w tym celu Przedsiębiorstwo w terminach, zakreślonych dla odbudowy przez Inspekcję Budowlaną sporządzi plany odbudowy oraz naprawy po uprzednim ich jednak uzgodnieniu z właścicielami, uzyska zatwierdzenie tych planów przez właściwe władze i dokona naprawy oraz odbudowy zabudowań z użyciem materiałów dobrej jakości, a wszystko to przedsiębiorstwo obowiązuje się wykonać własnym kosztem i staraniem.

Zgodnie z § 6 umowy, odremontowana nieruchomość ma służyć na własne potrzeby Przedsiębiorstwa na lokale biurowe i mieszkalne według jego swobodnego uznania. Spod użytkowania przedsiębiorstwa wyłączone zostaje i oddane nieodpłatnie do wyłącznej i swobodnej dyspozycji właścicieli przez cały czas trwania niniejszej umowy 4 lokale, wyremontowane kosztem Przedsiębiorstwa, a mianowicie: jeden sklep z pakamerą oraz 3 lokale mieszkalne, jeden na drugim i jeden na trzecim piętrze we frontowym budynku, każdy z nich o użytkowej powierzchni około 90 metrów kwadratowych i po trzy pokoje z kuchnią i łazienką, oraz jeden lokal mieszkalny nie wyżej trzeciego piętra w oficynie, składający się z dwóch pokoi z kuchnią i łazienką, o powierzchni użytkowej około 65 metrów kwadratowych, przy czym kolejny z mieszkalnych lokali będzie miał dodaną piwnicę.

Zgodnie z § 11 umowy, czas trwania zarządu i użytkowania w budynku frontowym upływał dnia 30 czerwca 1963 r., natomiast co do oficyny termin upływał dopiero w dniu 30 czerwca 1981 r. Po upływie tych terminów Przedsiębiorstwo CBOM zobowiązało się zwrócić sukcesywnie budynki właścicielom tj. budynek frontowy czerwca 1963 r. a oficyny czerwca 1981 r.

1.4. W dniu 1 kwietnia 1959 r. Administrator Domów Mieszkalnych nr 3 przejął w administrację nieruchomość przy ul. Mokotowskiej nr 7, odbudowaną przez Centralne Biuro Obrotu Maszynami na biura i mieszkania ich pracowników. Przejęcie to nastąpiło na podstawie decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 12 grudnia 1958 r. od Komisji Planowania przy Radzie Ministrów, która zarządzała tą nieruchomością po likwidacji Centralnego Biura Obrotu Maszynami. Nieruchomość ta składała się wówczas z budynku frontowego i oficyny o kubaturze 12.790 m<sup>3</sup>, 33 lokali mieszkalnych, o powierzchni 1887 m<sup>2</sup>, jednego lokalu użytkowego o powierzchni 37 m<sup>2</sup>. Jak wynika z załączonego odpisu umowy nieruchomość

została przejęta do remontu od właścicieli prywatnych przez Centralne Biuro Odbudowy Maszyn Przedsiębiorstwo Państwowe.

1.5. Obecnie w budynku tym znajduje się 18 wyodrębnionych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1942,32 m<sup>2</sup>.

1.6. Aktualnie nieruchomość objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metra Politechnika – Uchwała nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. W planie przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU50).

## **2. Pierwotni właściciele nieruchomości**

2.1. Z zaświadczenia Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie nr [redacted] z dnia [redacted] marca 1946 r. wynika, że tytuł własności nieruchomości warszawskiej nr [redacted], położonej przy ulicy Mokotowskiej 7, uregulowany był jawnym wpisem na imię M [redacted] C [redacted] i W [redacted] F [redacted] T [redacted] w częściach równych.

## **3. Następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości**

3.1. Postanowieniem z dnia [redacted] września 1972 r. sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy dla W [redacted] M [redacted] stwierdził nabycie praw do spadku po zmarłej w dniu [redacted] września 1971 r. M [redacted] C [redacted] w całości przez A [redacted] M [redacted] C [redacted].

3.2. Postanowieniem z dnia [redacted] lipca 2004 r. sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy dla W [redacted] Ś [redacted] stwierdził nabycie praw do spadku po zmarłej w dniu [redacted] listopada 2003 r. A [redacted] M [redacted] C [redacted] w całości przez D [redacted] K [redacted].

3.3. Postanowieniem z dnia [redacted] października 1948 r. sygn. akt [redacted], Sąd G [redacted] w W [redacted] stwierdził nabycie praw do spadku po zmarłym w dniu [redacted] stycznia 1945 r. W [redacted] F [redacted] T [redacted] przez syna S [redacted] F [redacted] B [redacted] T [redacted] w całości.

3.4. Postanowieniem z dnia [redacted] lipca 2000 r. sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy dla m.st. W [redacted] w W [redacted] stwierdził nabycie praw do spadku po zmarłym w dniu [redacted] listopada 1977 r. S [redacted] F [redacted] T [redacted] przez żonę H [redacted] T [redacted] oraz dzieci A [redacted] Z [redacted] T [redacted] i J [redacted] V [redacted] I [redacted] w 1/3 części każdy z nich.

3.5. Postanowieniem z dnia [redacted] grudnia 1994 r. sygn. akt [redacted], Sąd Rejonowy dla W [redacted] M [redacted] stwierdził nabycie praw do spadku po zmarłym w dniu [redacted] grudnia 1992 r. A [redacted] Z [redacted] T [redacted] przez żonę J [redacted] T [redacted] M [redacted] - T [redacted] oraz

dzieci J. Z., A. A. T. i M. T. po 1/4 części każde z nich.

3.6. Z treści odpisu zupełnego aktu małżeństwa wydanego przez Urząd Stanu Cywilnego w m.st. Warszawie Nr , wynika że A. Ar T po zawarciu związku małżeńskiego przyjęła nazwisko „S.”.

3.7. Postanowieniem z dnia sierpnia 2013 r. sygn. akt , Sąd Rejonowy dla W Ś stwierdził nabycie praw do spadku po zmarłej H. T z domu Ł przez J. W. I. w całości.

3.8. Decyzją Wydziału Obywatelskiego Urzędu Miasta Sopotu oznaczoną sygn. z dnia marca 2003 r., A. A. S. z domu T zmieniła nazwisko na „W”.

#### **4. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy**

4.1. W Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, z dnia 19 kwietnia 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). W ogłoszeniu tym pod numerem porządkowym 26 wymieniona została nieruchomość ograniczona osiami ulic: Hożą, wschodnią linią zabudowy ul. Marszałkowskiej, osiami ulic: Wilczej, Mokotowskiej, wschodnią linią zabudowy Pl. Zbawiciela, osiami ulic: Al. Wyzwolenia, (6-go Sierpnia), Al. I-ej Armii W.P. (Szucha), wschodnią, południową i zachodnią linią zabudowy Pl. Unii Lubelskiej, osiami ulic: Polnej, Lwowskiej, Piusa i Poznańskiej do przecięcia z osią ul. Hożej.

4.2. Termin na złożenie wniosku dekretowego upływał w dniu października 1948 r.

#### **5. Postępowanie dekretowe**

5.1. W dniu maja 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie Wydziału Gospodarki Gruntami wpłynął wniosek dotychczasowych właścicieli hipotecznych M. Cl. i S. T. ).

Do wniosku tego załączono odpis świadectwa Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego oraz pokwitowanie uiszczenia opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000,00 zł.

5.2. Orzeczeniem administracyjnym z dnia [redacted] maja 1956 r. nr [redacted] Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie odmówiło dawnym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Mokotowskiej 7 i jednocześnie stwierdziło, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy.

5.3. Decyzją z dnia [redacted] czerwca 1966 r. sygn. akt [redacted], Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy decyzję Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia [redacted] maja 1956 r. wyjaśniając w uzasadnieniu, że odmowa przyznania prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości nastąpiła w związku z art. 7 ust. 5 dekretu z dnia 25 października 1945 r.

5.4. W dniu [redacted] sierpnia 2000 r. do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wpłynął wniosek radcy prawnego M [redacted] A [redacted] S [redacted], reprezentującego A [redacted] S [redacted] (następczynię prawną W [redacted] F [redacted] T [redacted]) w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia [redacted] czerwca 1966 r. [redacted].

5.5. Decyzją z dnia [redacted] września 2001 r. Nr [redacted], Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia [redacted] czerwca 1966 r. Nr [redacted].

W uzasadnieniu wskazano, że kwestionowana decyzja wydana została z rażącym naruszeniem przepisu art. 7 ust. 2 dekretu, polegającym na utrzymaniu w mocy decyzji organu I instancji o odmowie przyznania żądanego prawa mimo braku wyjaśnienia i jednoznacznego ustalenia, czy korzystanie z przedmiotowego gruntu było rzeczywiście sprzeczne z planowanym jego przeznaczeniem, jak też z rażącym naruszeniem przepisów o postępowaniu nakazującym dokładne wyjaśnienie stanu faktycznego sprawy.

5.6. Decyzją z dnia [redacted] sierpnia 2002 r. sygn. akt [redacted] Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W [redacted] uchyliło zaskarżone orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia [redacted] maja 1965 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

## **6. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej**



6.1. W latach 1974-1990 r. Skarb Państwa oraz Miasto Stołeczne Warszawy dokonały zbycia łącznie 18 lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. Mokotowskiej 7 w Warszawie wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w ułamkowych częściach związanych z własnością tych lokali, a mianowicie:

- lokalu nr 2, (udział 40/1000), którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są M: [imię] A: [imię] A: [imię] i P: [imię] A: [imię];
- lokalu nr 3, (udział 26/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J: [imię] W: [imię] J: [imię];
- lokalu nr 4, (udział 18/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J: [imię] W: [imię] I: [imię];
- lokalu nr 5, (udział 25/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest M: [imię] P: [imię] Pi: [imię];
- lokalu nr 6, (udział 33/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest D: [imię] K: [imię];
- lokalu nr 7, (udział 31/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest W: [imię] P: [imię] P: [imię];
- lokalu nr 8, (udział 26/1000), którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są A: [imię] M: [imię] P: [imię] - G: [imię] i R: [imię] W: [imię] P: [imię];
- lokalu nr 9, (udział 19/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest A: [imię] M: [imię] P: [imię] - G: [imię];
- lokalu nr 10, (udział 55/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J: [imię] M: [imię] Z: [imię];
- lokalu nr 11, (udział 44/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest D: [imię] K: [imię] S: [imię] - S: [imię];
- lokalu nr 13, (udział 26/1000), którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są T: [imię] A: [imię] G: [imię] i J: [imię] G: [imię];
- lokalu nr 14, (udział 30/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest M: [imię] K: [imię] D: [imię] - B: [imię];
- lokalu nr 16, (udział 31/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest K: [imię] W: [imię] (poprzednie nazwisko B: [imię]);

- lokalu nr 17, (udział 22/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest T. M. D. (poprzednie nazwisko W. );
- lokalu nr 22, (udział 33/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest L. S. M. ;
- lokalu nr 26, (udział 30/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest W. I. L. ;
- lokalu nr 29, (udział 19/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest I. M. G. ;
- lokalu nr 30, (udział 33/1000), którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest B. W. .

## 7. Decyzja reprivatyzacyjna

7.1. Decyzją z dnia 10 czerwca 2014 r. nr 1000/14, Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.06.2014 r. złożonego m.in. przez Małgorzatę Ciżkowską (dawną współwłaścicielkę hipoteczną) o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawo użytkowania wieczystego) do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7 oznaczonego hip. nr 1000/14:

w pkt 1 decyzji, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do gruntu do udziału wynoszącego 0,4590 części gruntu o pow. 885 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 1000/14 w obrębie 1000/14, uregulowanego w księdze wieczystej nr 1000/14 położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7 na rzecz:

- D. K. – w udziale wynoszącym 0,229500 części,
- J. W. I. – w udziale wynoszącym 0,153000 części,
- J. M. -T. – w udziale wynoszącym 0,019125 części,
- J. M. Z. - w udziale wynoszącym 0,019125 części,
- A. A. W. - w udziale wynoszącym 0,019125 części,
- M. T. - w udziale wynoszącym 0,019125 części.

W pkt 2 decyzji, ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1. w wysokości 406,22 zł.

W pkt 3 decyzji, odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,5410 części gruntu o pow. 885m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 1000/14 w obrębie 1000/14, uregulowanego w księdze wieczystej nr 1000/14, oddanego

w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14, 16, 17,22, 26, 29 oraz 30 znajdujących się w budynku przy ul. Mokotowskiej 7.

W pkt 4 decyzji stwierdzono, że nieruchomość objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metra Politechnika – Uchwała nr 495/XXXVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 28 sierpnia 2000 r. W planie przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod funkcję zabudowy mieszkaniowej z usługami (MU50).

W pkt 5 decyzji stwierdzono, że grunt do którego ustanawia się prawo użytkowania wieczystego zabudowany jest budynkiem mieszkalnym, murowanym, wybudowanym w 1910 r. i odbudowanym ze zniszczeń wojennych po 1945 r. Budynek ten (w części niesprzedanej), zgodnie z art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, stanowi odrębną od gruntu nieruchomość pozostającą własnością następców prawnych dotychczasowego właściciela hipotecznego z wyłączeniem sprzedanych aktami notarialnymi lokali mieszkalnych o nr 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,13,14,16,17,22,26,29 i 30 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców.

Za strony niniejszego postępowania uznano: D K 1, J ; W i I ;  
J ; M -T , J M Z , A A W , M ;  
T

7.2. Decyzja reprivatyzacyjna nie została wykonana, nie doszło do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do sprzedaży lokali w budynku położonym przy ul. Mokotowskiej 7.

## **8. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej we W**

8.1. Pismem z dnia marca 2019 r. Prokurator Prokuratury Regionalnej we W  
wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W sprzeciw w sprawie  
oznaczonej sygn. akt , którym zaskarżył ostateczną decyzję wydaną przez  
Prezydenta m.st. Warszawy z dnia czerwca 2014 r. nr

W uzasadnieniu sprzeciwu Prokurator podniósł, że Prezydent Miasta Stołecznego  
Warszawy przyznał na rzecz następców prawnych dawnych właścicieli M C  
i W: F T , prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego  
gruntu o powierzchni 885m<sup>2</sup>, położonego przy ul. Mokotowskiej 7, oznaczonego jako działka  
ewidencyjna nr w obrębie , w niewłaściwym udziale.

Decyzji tej Prokurator zarzucił rażąco naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. tj. przepisów art. 7 ust. 1, i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy w zw. z art. 214 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania decyzji), a także art. 7,77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a.

Prokurator wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

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

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów: akt postępowania w sprawie ul. Mokotowskiej 7 - sygn. KR III R 34/22; akt własnościowych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Mokotowskiej 7, prowadzonych przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy ( 1 tom); dokumentacji Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 7 w Warszawie oznaczonej sygn. [redacted] (1 plik), dokumentacji Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy dotyczącej nieruchomości przy ul. Mokotowskiej 7 w Warszawie oznaczonej sygn. [redacted] (1 plik), akt Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy oznaczonych sygnaturą [redacted] (1 plik) oraz sygnaturą [redacted] (1 plik), akt Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii (1 plik), poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla Wł. [redacted] -M [redacted] w Wł. [redacted] (1 plik), poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla Wł. [redacted] -M [redacted] w Wł. [redacted] dotyczących księgi wieczystej nr [redacted] (1 plik), akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Wł. [redacted] w sprawach oznaczonych sygnaturą: [redacted] (1 teczka), [redacted] (1 teczka), poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla Wł. [redacted] -M [redacted] w Warszawie o sygn. [redacted] (1 plik), poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla Wł. [redacted] -Ś [redacted] w Wł. [redacted] o sygn. [redacted] (1 plik), o sygn. [redacted] (1 plik), oraz o sygn. [redacted] (1 plik), poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Gł. [redacted] w Wł. [redacted] sygn. [redacted] przechowywanych w zbiorze Archiwum Państwowego w Warszawie (1 plik), wydrukowanego zapisu cyfrowego kopii materiałów archiwalnych znajdujących się w zespole archiwalnym nr [redacted] Hipoteka Warszawska;

(1 plik), kopii akt Prokuratury Regionalnej we W:                      oznaczonych sygn.                       
(4 tomy).

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

### III.

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

**1. Wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia                      czerwca 2014 r. nr                      , pomimo okoliczności, iż decyzja ta była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.**

1.1. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z dnia                      czerwca 2014 r. nr                      , na podstawie której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,4590 części do zabudowanego gruntu o powierzchni 885 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr                      z obrębu                      na rzecz spadkobierców dawnych współwłaścicieli hipotecznych, pomimo okoliczności, iż decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Naruszenie to uregulowane zostało w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., zgodnie z którego treścią organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

1.2. Postępowanie zakończone decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia                      czerwca 2014 r. nr                      , było prowadzone w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. Zgodnie z treścią art. 7 ust. 2 tego dekretu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przedmiotem postępowania w trybie uregulowanym w przepisie art. 7 ust. 2 dekretu mogą być jedynie grunty stanowiące własność gminy, będące w jej posiadaniu, do których innym osobom nie przysługuje żadne prawo. Jednocześnie organ, rozpatrujący wniosek dekretowy, musi mieć na uwadze treść art. 7 ust. 3 dekretu, zgodnie z którym w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gmina obowiązana

jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Wynika z tego, że organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu. Oddanie gruntów - przejętych w trybie art. 1 dekretu - w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji administracyjnej lub umowy cywilnoprawnej innym podmiotom, dopóki decyzje te lub umowy pozostają w obrocie prawnym, uniemożliwia oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste właścicielowi lub jego następcom prawnym na podstawie art. 7 ust. 2 tego dekretu. Dlatego, pomimo spełnienia przesłanek z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r., istniejące już prawo użytkowania wieczystego stanowi przeszkodę prawną w pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dekretowego. W takiej sytuacji decyzja ustanawiająca prawo użytkowania do gruntu, który jest już takim prawem obciążony, lecz na rzecz innego podmiotu, jest z mocy art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. już z chwilą jej wydania nieważna jako niewykonalna. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że niewykonalność ta ma charakter trwały, gdyż rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jest sprawą cywilną i nie podlega rozstrzygnięciu przez organ administracji publicznej (zgodnie z art. 240 k.c.).

1.3. Naczelny Sąd Administracyjny, odnosząc się do tego zagadnienia w wyroku z dnia 24 maja 2013 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I OSK 2168/11 stwierdził, że „skoro zatem na spornej nieruchomości zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, to były właściciel tej nieruchomości nie może, z uwagi na zakres uprawnień istniejącego użytkownika wieczystego, dysponować nią na rzecz innych podmiotów. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 240 k.c., jest sprawą cywilną i nie podlega rozstrzygnięciu przez organ administracji publicznej. Jeżeli więc organ administracji publicznej, działając w zakresie swoich kompetencji, nie jest w stanie podjąć żadnych działań zmierzających do usunięcia istniejącej przeszkody (w postaci ustanowionego prawa użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu), wówczas istniejące już prawo użytkowania wieczystego (do czasu jego wygaśnięcia), nawet w przypadku spełnienia wszystkich przesłanek z art. 7 ust. 2 dekretu, stanowi przeszkodę prawną w pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dekretowego. Decyzja o ustanowieniu na rzecz następców prawnych byłych właścicieli użytkowania wieczystego do gruntu, który jest już takim prawem obciążony, byłaby bowiem z mocy art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. nieważna już z chwilą jej wydania, jako niewykonalna" (por. wyrok NSA z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt I OSK 2168/11, publ. Lex nr 1329359).

1.4. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w swoim orzecznictwie również ustosunkował się do zagadnienia nieważności decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego z uwagi na jej niewykonalność w dniu wydania, która ma charakter trwały.

Przykładowo w wyroku z dnia 1 lipca 2010 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 731/10 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że „od czasu wejścia w życie dekretu minęło już ponad 60 lat. Na tę regulację prawną zaczęły „nakładać się” następne uregulowania prawne tj. np. ustawowa regulacja instytucji użytkowania wieczystego zawarta w przepisach Kodeksu Cywilnego z dnia 1964 r. (art. 233 do 235), a także przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Taki stan prawny powoduje w wielu przypadkach dotyczących gruntów objętych dekretem kolizję uprawnień różnych podmiotów do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego samego gruntu nieruchomości (...). Podkreślić należy, że zdaniem Sądu orzekającego nie ma prawnej możliwości wyizolowania przepisów dekretu z obowiązującego systemu prawa. Niewątpliwie w założeniach twórców tego aktu nie miał on obowiązywać przez ponad półwiecze. Jednak aktualnie przepisy tego aktu prawa rozpatrywać z uwzględnieniem jego miejsca w całym systemie prawa, którego przepis ten jest częścią. Brak jest bowiem podstaw prawnych do całkowitego wyalienowania tej regulacji prawnej z systemu prawa. Skoro zatem dekret, tak jak każda obowiązująca regulacja prawna, stanowi element systemu prawa obowiązującego w Polsce, to nie można jego zapisów analizować, rozumieć i stosować w oderwaniu od pozostałych norm tego systemu. (...) Jak już wcześniej Sąd orzekający podkreślał, wykładni art. 7 ust. 2 dekretu nie można dokonywać w oderwaniu od pozostałych norm prawnych składających się na obowiązujący system prawa, w tym również m.in. od ust. 3 tego artykułu. Zgodnie z art. 7 ust. 3 dekretu w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gmina obowiązana jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Dlatego też organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu” (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 1 lipca 2010r., sygn. akt I SA/Wa 731/10, publ. Lex nr 673626).

Z kolei w wyroku z dnia 13 października 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 988/14, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził, że „zgodzić się wszak należy ze stanowiskiem organów, że konsekwencją ustanowienia na nieruchomości dekretowej prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich wraz ze sprzedażą na ich rzecz lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku posadowionym na tym gruncie, jest brak prawnej

możliwości ustanowienia tegoż prawa po raz kolejny, tym razem na rzecz byłego właściciela bądź jego następców prawnych. Niemożliwym jest bowiem ustalenie w takich okolicznościach faktycznych i prawnych treści prawa użytkowania wieczystego, a więc zastosowanie art. 232-239 k.c. oraz art. 30 i 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co stanowi przedmiot rozstrzygnięcia podejmowanego na gruncie art. 7 ust. 2 dekretu, gdyż taka decyzja byłaby od dnia jej wydania trwale niewykonalna” (por. wyrok WSA w Warszawie z 13 października 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 988/14, publ. Lex nr 1612686).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 546/17, wskazał natomiast, że „w analogicznych sprawach dotyczących oddania gruntów – przejętych w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. – w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji administracyjnej lub umowy cywilnoprawnej innym podmiotom, dopóki pozostają one w obrocie prawnym, nie jest możliwe oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste byłemu właścicielowi lub jego następcom prawnym. Zatem nawet spełnienie przesłanek określonych w art. 7 dekretu nie oznacza w każdym przypadku ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, bowiem właściciel nieruchomości, na której ustanowione jest prawo wieczystego użytkowania nie może - z uwagi na zakres uprawnień istniejącego użytkownika wieczystego - dysponować nią za rzecz innych podmiotów. Decyzja ustanawiająca w takiej sytuacji prawo użytkowania wieczystego do gruntu, który jest już takim prawem obciążony (lecz na rzecz innego podmiotu), byłaby - z mocy art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. - już z chwilą jej wydania nieważna jako niewykonalna” (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 546/17, publ. Lex nr 2802124).

1.5. Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, w wyniku przeprowadzonego postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła, że w punkcie 1. decyzji z dnia czerwca 2014 r. nr ... Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,4590 części do zabudowanego gruntu o powierzchni 885 m<sup>2</sup>, położonego w Warszawie przy ul. Mokotowskiej 7, stanowiącego działkę ewidencyjną nr ... z obrębu ... na rzecz następców prawnych dawnych współwłaścicieli hipotecznych. Oznacza to, że organ nie wyjaśnił w sposób wyczerpujący stanu faktycznego sprawy oraz nie dokonał wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, a jego ocenę dokonał z pominięciem istotnej części tego materiału, stanowiącej o prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Mokotowskiej 7 w Warszawie tj. karty pomiaru powierzchni użytkowej budynku sporządzonej w dniu listopada 1996 r. przez Urząd Dzielnicy Śródmieście Gminy Warszawa Centrum Wydział Geodezji i Nieruchomości.



Zdaniem Komisji, w decyzji z dnia 1 czerwca 2014 r. Prezydent m.st. Warszawy w niewłaściwym zakresie ustalił udział w wysokości 0,4590 części, na którym ustanowił prawo użytkowania wieczystego oraz udział w wysokości 0,5410 w jakim odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz dawnych właścicieli.

Jak wynika z powołanego wyżej dokumentu, tj. karty pomiaru powierzchni użytkowej budynku sporządzonej w dniu 1 listopada 1996 r., udział w prawie użytkowania wieczystego lokali położonych w budynku przy ul. Mokotowskiej 7 w Warszawie, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności: które zostały wyodrębnione i sprzedane przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej wynosił 0,6498 (126191/194232) niepodzielnej części gruntu, a nie jak ustalił Prezydent w decyzji reprivatyzacyjnej 0,5410 niepodzielonej części gruntu.

Co ważne, w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej powierzchnia użytkowa wszystkich lokali znajdujących się w budynku przy ulicy Mokotowskiej 7 wynosiła 1942,32 m<sup>2</sup>. Z kolei, powierzchnia lokali dla których ustanowiono prawo odrębnej własności, a następnie je sprzedano w latach 1974-1990 wynosiła 1261,91 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia lokali komunalnych wynosiła 680,41 m<sup>2</sup>.

1.6. Sposób obliczania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej został określony w art. 3 ust. 3 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048). Zgodnie z treścią tego przepisu udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Podkreślić należy, że w wyroku z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt IV CNP 33/15, Sąd Najwyższy stwierdził, że „zasada określania wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej określona w art. 3 ust. 3 u.w.l. jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach przewidzianych w u.w.l. Ma ona zastosowanie także wówczas, gdy ustanawia się odrębną własność w jednej nieruchomości gruntowej zabudowanej kilkoma budynkami (art. 3 ust. 5 u.w.l.)” (por. wyrok SN z dnia 31 marca 2016r., sygn. akt IV CNP 33/15, publ. Lex nr 2037902).

Podobne stanowisko dotyczące określenia udziałów w nieruchomości wspólnej zajął Sąd Okręgowy w Szczecinie w postanowieniu z dnia 14 czerwca 2018 r., w sprawie oznaczonej sygn. akt II Ca 466/18, wskazując, że „zasada określania wielkości udziałów w nieruchomości

wspólnej określona w art. 3 ust. 3 u.w.l., (z zastrzeżeniem ust. 6 i 7 tego przepisu) jest bezwzględnie obowiązująca, a odstępstwa od niej są możliwe tylko w przypadkach przewidzianych w u.w.l. Ma ona zastosowanie także wówczas, gdy - jak w rozpoznawanej sprawie - doszło do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własność (w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) a to na podstawie odesłania zawartego w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W doktrynie podkreśla się, że za bezwzględnie obowiązującym charakterem art. 3 ust. 3 u.w.l. przemawia nie tylko jego kategorię brzmienie, lecz także okoliczność, że wielkość udziałów ma znaczenie dla stosunków zewnętrznych z osobami trzecimi, gdyż decyduje o zakresie odpowiedzialności za zobowiązania oraz o podejmowaniu uchwał, które mają znaczenie nie tylko dla właścicieli lokali” (por. postanowienie SO w Szczecinie z dnia 14 czerwca 2018 r., sygn. akt II Ca 466/18, publ. Lex nr 2669921).

Należy również zauważyć, że zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2012 r., sygn. akt V ACa 288/12 „art. 3 ust. 3 u.w.l. wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, wedle której udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali)” (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2012 r., sygn. akt V ACa 288/12, publ. Lex nr 1217702).

Z kolei, w wyroku z dnia 6 października 2011 r. sygn. akt III Ca 486/11 Sąd Okręgowy w Gdańsku wskazał, że „w myśl zasady wyrażonej w art. 3 ust. 3, udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten określony jest przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych wszystkich lokali). Jest to zatem ułamek zwykły, po zsumowaniu wszystkich udziałów należących do właścicieli lokali powinien wynosić 1” (por. wyrok SO w Gdańsku z dnia 6 października 2011 r., sygn. akt III Ca 486/11, publ. LEX nr 1714054).

W wyroku z dnia 16 maja 2007 r. w sprawie oznaczonej sygn. I OSK 1080/06 NSA stwierdził, że z obowiązującej konstytucyjnej zasady praworządności wynika, że w postępowaniu administracyjnym organy administracji publicznej obowiązane są stosować przepisy obowiązujące w dniu wydania decyzji do stanu faktycznego obowiązującego w dniu

wydania decyzji. Od tej reguły mogą jednak zostać wprowadzone odstępstwa przepisami przejściowymi, które mogą ograniczyć moc przepisów prawa w czasie, przez wyłączenie stosowania do zdarzeń prawnych mających miejsce przed wejściem ich w życie (por. wyrok NSA z dnia 16 maja 2007 r., sygn. akt I OSK 1080/06, publ. Legalis nr 749489).

1.7. W konsekwencji, Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia czerwca 2014 r. nr była niewykonalna z dniem jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały, co stanowiło przesłankę do stwierdzenia nieważności wymienionej decyzji stypizowaną w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.

## **2. Podstawy stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej**

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia czerwca 2014 r. nr winna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego z mocą wsteczną jako wydana z rażącym naruszeniem prawa.

2.1. Rozstrzygnięcie zapadło na podstawie przepisu art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zgodnie z której treścią, w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.

2.2. Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały

2.3. W ocenie Komisji, w sprawie zaktualizowały się przesłanki z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. Jak bowiem stwierdzono powyżej, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z dnia czerwca 2014 r. nr , pomimo że w dniu wydania była ona niewykonalna.

## **3. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

3.1. Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze,

lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

3.2. Komisja bada, czy na moment wydawania decyzji nastąpiło przeniesienie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego przyznanego na rzecz beneficjenta decyzji na osobę trzecią. Za osobę trzecią należy uznać osobę, na rzecz której organ nie wydał pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej.

W przedmiotowej sprawie decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie została wykonana – nie doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Konkludując, Komisja uznała, iż w sprawie nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### 4. Strony postępowania rozpoznawczego

4.1. 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. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej tj. - Dż... K..., J...; W...; I...; J...; M...; T...; J...; M...; Z...; A...; A...; W...; M...; T...; obecnych właścicieli lokali wyodrębnionych tj. M...; A...; A...; P...; A...; J...; W...; J...; M...; P...; P...; W...; P...; P...; A...; M...; P...; G...; R...; W...; P...; J...; M...; Z...; D...; K...; S...; S...; T...; A...; a G...; J...; G...; M...; K...; D...; -B...; K...; W... (poprzednie nazwisko B...); T...; M...; D... (poprzednie nazwisko W...); L...; S...; M...; W...; Iv...; L...; Iv...; M...; G...; B...; W...


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 m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Za stronę postępowania, na podstawie art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., został również uznany Prokurator Regionalny we W

## **5. Konkluzja**

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. 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.