



Warszawa, dnia 8 czerwca 2022 r.

Sygn. akt KR VI R 16/22

DECYZJA Nr KR VI R 16/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Robert Kropiwnicki, Adam Zieliński,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 8 czerwca 2022 r.,

w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r.
nr dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału
wynoszącego 0,7754 ułamekowej części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m²
oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , oraz odmawiającej
ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamekowej
części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m² położonego w Warszawie przy ulicy
Grochowskiej 325, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie
prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym
nr „ „,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, W K A M
Ś , M B – P , J A K , M
K D J K – K , P A K „ M S
I M S , S J C , T Z
S , H E P , A G , W T S
K E P

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 w zw. 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 zw. z art. 156 § 1 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, dalej „k.p.a.”) zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

1. stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr w części dotyczącej punktu I i II, w zakresie:
 - udziału wynoszącego 867/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie związanego z lokalem nr , dla którego prowadzona jest księga wieczysta
 - udziału wynoszącego 858/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie związanego z lokalem nr , dla którego prowadzona jest księga wieczysta
 - udziału wynoszącego 311/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie związanego z lokalem nr , dla którego prowadzona jest księga wieczysta
2. stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr w części dotyczącej punktu III.
3. w pozostałym zakresie stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr z naruszeniem prawa.

UZASADNIENIE

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

Postanowieniem z dnia 9 marca 2022 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR VI R 16/22 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamekowej części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , oraz odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamekowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie przy ulicy Grochowskiej 325, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr „ ”.

Postanowieniem z dnia 9 marca 2022 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325.

Zawiadomieniem z dnia 9 marca 2022 r. poinformowano strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 9 marca 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamekowej części zabudowanego gruntu o powierzchni 234 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , oraz odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamekowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie przy ulicy Grochowskiej 325, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr „ ”.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 18 marca 2022 r.

Pismem z dnia 9 marca 2022 r. zawiadomiono Prezydenta m.st. Warszawy o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325.

Zawiadomieniem z dnia 5 maja 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania rozpoznawczego - do dnia 9 lipca 2022 r. w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 stycznia 2005 r., nr [redacted], dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325 z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w sprawie. Zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 6 maja 2022 r.

Na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. w dniu 24 maja 2022 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 24 maja 2022 r.

W dniu 6 czerwca 2022 r. Społeczna Rada złożyła opinię.

II

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Grochowskiej 325/327 objęta była dawną księgą hipoteczną nr [redacted]

Dawna nieruchomość warszawska oznaczona numerem hipotecznym [redacted] odpowiada między innymi nieruchomościom uregulowanym aktualnie: w księdze wieczystej nr [redacted] - prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działki ewidencyjnej nr [redacted] z obręb [redacted] o powierzchni 584 m² (ul. Grochowska 325/327); w księdze wieczystej nr [redacted] - prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działki ewidencyjnej nr [redacted] z obręb [redacted] o pow. 132 m² (ul. Grochowska 327); w księdze wieczystej

nr ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działki ewidencyjnej nr z obrębu ... o pow. 234 m² (dot. Grochowska 325); w księdze wieczystej nr ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działki ewidencyjnej nr z obrębu ... o pow. 309 m² (dot. Grochowska 325/327).

Zgodnie z opisem nieruchomości zawartym w rejestracji nieruchomości sporządzonej przez R ... T ... – B ... Z ... M ... w m.st. W ... listopada 1948 r. na posesji przy ul. Grochowskiej 325/327 znajdowały się budynki:

- budynek frontowy murowany, 4 kondygnacyjny, podpiwniczony, mieszkalny – powierzchnia zabudowy 234 m²;
- budynek frontowy murowany, 4 kondygnacyjny, podpiwniczony, mieszkalny – powierzchnia zabudowy 208 m²;
- oficyna poprzeczna drewniana, 1 kondygnacyjna, nie podpiwniczona - powierzchnia zabudowy 10 m²;
- oficyna poprzeczna murowana, 1 kondygnacyjna – powierzchnia zabudowy 49 m²;
- oficyna prawa drewniana, 1 kondygnacyjna – powierzchnia zabudowy 45 m².

W budynkach czynne były instalacje sieci miejskich: wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i elektryczna.

Budynek położony przy ul. Grochowskiej 325 został wybudowany w 1936 r. Podczas działań wojennych budynek ten uległ niewielkim uszkodzeniom, stwierdzono nieznaczne uszkodzenia od pocisków. Sporządzona po wojnie karta rejestracji nieruchomości zakwalifikowała zniszczenia budynku do kategorii pierwszej, co oznaczało, że nie został on uszkodzony.

W przedmiotowym budynku znajduje się czternaście lokali, w tym jeden lokal użytkowy o pow. 19,20 m². W odniesieniu do czterech lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości, w latach 1976 – 1990, dokonano wyodrębnienia i przeniesienia na rzecz osób fizycznych prawa własności. Są to lokale o numerach: ... , których stan prawny uregulowany został w prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, XV Wydział Ksiąg Wieczystych księgach wieczystych o numerach: ... (prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr ... , ... (prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr ...), ... (prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr ...), ... (prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr ...).

Przedmiotowa nieruchomość według stanu na dzień 1 stycznia 2005 r. znajdowała się na obszarze objętym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta stołecznego Warszawy, rejonu ul. Grochowskiej na odcinku od ul. Lubelskiej do ul. Kaleńskiej i Modrzewiowej” zatwierdzonym Uchwałą Nr 143/VIII/99 Rady Gminy Warszawa Centrum z dnia 29 kwietnia 1999 r. (opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 59 z dnia 12 lipca 1999 r., poz. 2082). Zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego planu, nieruchomość warszawska przy ul. Grochowskiej 325 położona jest w obszarze oznaczonym MU – 8 i teren ten przeznaczony jest pod utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego oraz usług nieuciążliwych.

2. Przeddekretowi właściciele nieruchomości oraz ich następcy prawni.

Zgodnie z treścią zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie nr [] wg stanu na dzień [] września 1948 r. J. [] Z. [] S. [] na mocy aktu z dnia [] 1934 r. stał się właścicielem nieruchomości ozn. „[]” położonej przy ul. Grochowskiej o pow. 1259 m² w Warszawie.

J. [] S. [] zmarł w dniu [] czerwca 1960 r., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli D. [] M. [] S. [] (żona) w 1/4 części oraz T. [] Z. [] S. [] (syn) w 3/4 częściach (z wyłączeniem udziału w majątku objętym w chwili śmierci wspólnością ustawową, który to udział dziedziczy syn T. [] Z. [] S. [] w całości) - na mocy postanowienia Sąd R. [] dla W. [] P. [] W. [] II C. [] z dnia [] 1989 r. sygn. akt []

D. [] M. [] Sz. [] i zmarła w dniu [] marca 2005 r., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli T. [] S. [] (syn) i J. [] C. [] (syn) każdy w 1/2 części - na mocy postanowienia S. [] R. [] dla W. [] P. [] W. [] II C. [] z dnia [] 2005 r. sygn. akt []

3. Postępowanie dekretowe.

Objęcie gruntu położonego przy ul. Grochowskiej 325 w posiadanie rzez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło 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. R.P. Nr 6, poz. 43) w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. W decyzji reprivatyzacyjnej z dnia [] stycznia 2005 r. nr [], błędnie wskazano, że objęcie gruntu

w posiadanie nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1949 r. tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20/49 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.. Sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa czasowej własności za czynsz symboliczny upływał dnia 16 lutego 1949 r.

W dniu 1948 r. J Z S złożył w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy wniosek o przyznanie „za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej” do nieruchomości w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325/327 Nr hip . Do wniosku zostało załączone zaświadczenie Oddziału Ksiąg Wieczystych Sądu Grodzkiego w Warszawie o nr , w którym zapisano, że zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej , na dzień września 1948 r., stosownie do działów I i II wykazu hipotecznego, położona jest przy ul. Grochowskiej, zawiera 1259 metrów kw. łącznie z częścią wchodzącą pod ulicę Grochowską, tytuł własności uregulowany jest jawnym wpisem na J Z S . Umieszczona na wniosku prezentata potwierdza, że została pobrana opłata manipulacyjna od wniosku w wysokości 3000,00 zł, asygnata przychodowa Nr .

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 1955 r. znak: Prezydium Rady Narodowej w m.st. W odmówiło dotychczasowemu właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grochowskiej 325/327 oznaczonej nr hip. i jednocześnie stwierdziło, że nieruchomości zostały przejęte na własność Skarbu Państwa wraz z budynkami (fragmenty murów) znajdującymi się na gruncie. Od powyższego orzeczenia odwołanie złożył J Z S w aktach niniejszej sprawy odwołanie to nie zachowało się, (o czym szerzej poniżej), o fakcie jego złożenia świadczy jednakże treść pisma Prezydium Rady Narodowej w m.st. W z dnia 1955, skierowanego do Ministerstwa Gospodarki Komunalnej, w którym informuje, iż przekazuje cyt. „odwołanie ob. J S zam. w W przy ul. Grochowskiej 325/327 od orzeczenia administracyjnego z dnia 1955 r.”

4. Stosunki właścicielskie nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325/327.

Pismem z dnia grudnia 1953 r. Kierownik Działu Gospodarki Terenami w Stołecznym Zarządzie Budynków Mieszkalnych i terenów Prezydium Rady Narodowej w m.st. W zawiadomił J Z S , że objęcie budynków

znajdujących się na nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Grochowskiej 325/327 Nr
zostało wyznaczone na dzień grudnia 1955 r. na godzinę 11.30.

Dnia grudnia 1955 r. w wykonaniu orzeczenia Prezydium Rady Narodowej z dnia
października 1955 r. znak: , delegowana przez Prezydium Rady
Narodowej w m.st. W: komisja dokonała oględzin budynków znajdujących się na
terenie posesji przy ulicy Grochowskiej 325/327, oraz objęła w posiadanie na rzecz Skarbu
Państwa budynki znajdujące się na terenie nieruchomości warszawskiej położonej pod wyżej
wskazany adresem.

Wnioskiem z dnia grudnia 1955 r. skierowanym do S P dla
W P w W , Prezydium Rady Narodowej w m.st. W - Stołeczny
Zarząd Budynków Mieszkalnych i Terenów, domagało się przepisania na rzecz Skarbu
Państwa tytułu własności nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325/327, ozn. Nr

W dniu stycznia 1956 r. S P dla W P w W ,
dokonał w dziale II księgi wieczystej nr założonej dla nieruchomości położonej przy
ul. Grochowskiej 325/327 ozn. Nr Hip. wpisu prawa własności na rzecz Skarb
Państwa.

Decyzją nr z dnia września 1991 r. W W , na podstawie
art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające
ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32,
poz. 191 i Nr 43, poz. 253) stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa Praga
Południe z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości
położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr
(obecnie dz. ew. nr) w obrębie (obecnie) o pow. 234 m², opisaney w karcie
inwentaryzacyjnej nr uregulowanej w księdze wieczystej nr , z wyłączeniem
4 sprzedanych lokali.

W dniu października 2002 r. S R dla W: M
w W , dokonał w dziale II księgi wieczystej nr założonej dla nieruchomości
położonej przy ul. Grochowskiej 325/327 ozn. Nr hip. wpisu prawa własności
na rzecz G. W - C.

Decyzją z dnia września 2007 r. nr znak M
S W i A: po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta m.st. Warszawy,
stwierdził nieważność decyzji W W z dnia września 1991 r.
nr w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez G E. W P ,

prawa własności budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (obecnie) w obrębie (obecnie) o pow. 234 m², opisanej w karcie inwentaryzacyjnej Nr , z wyłączeniem 4 sprzedanych lokali.

Z zaświadczenia wydanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia lipca 2008 r. znak: wynika, że dawnej działce ew. nr o powierzchni 234 m² z obrębu opisanej w księdze wieczystej nr , w odnowionym operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu . odpowiada działka ew. nr o powierzchni 234 m² położona w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325.

5. Sprzedaż lokali w budynku przy ul. Grochowskiej 325 przed wydaniem decyzji z dnia stycznia 2005 r. nr .

W dniu stycznia 1976 r. D G W P - P , zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed E P p/o notariusza sędzią w W , Repertorium - , umowę sprzedaży lokalu nr w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z małżonkami A E K - K i S K .

Na podstawie zawartej w dniu lutego 2003 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed A H notariuszem w W , małżonkowie A E K - K i S K należący do nich lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu S R dla W M w W prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0848 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedali za łączną cenę zł W K .

W dniu lutego 1988 r. Dz G W P - P , zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed E J notariuszem w Warszawie, Repertorium . IV - , umowę sprzedaży lokalu numer w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z T A S .

Na podstawie zawartej w dniu lutego 1995 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed J L notariuszem w W , T A S należący do niej lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325

w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0765 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedała za łączną cenę

zł A M Ś

W dniu grudnia 1988 r. Dz G / W P - P , zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed T J notariuszem w W , Repertorium , umowę sprzedaży lokalu numer w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z M J K .

Na podstawie zawartej w dniu maja 1995 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. przed I M notariuszem w W , M J K należący do niego lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedał za łączną cenę zł M M w 1/3 części oraz K i A małżonkom M w 2/3 częściach na zasadach wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu 24 stycznia 2001 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. przed E R -B notariuszem w W , M K M (1/3 części) oraz K i A małżonkowie M (2/3 części) należący do nich lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla W -M w W prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedali za łączną cenę zł M B -P - do jej majątku odrębnego.

W dniu lutego 1990 r. D G W P - P , zawarła w formie aktu notarialnego sporządzonego przed M O - Z notariuszem w W , Repertorium , umowę sprzedaży lokalu numer w nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z Z Z (Z).

6. Następstwo prawne po właścicielu lokalu mieszkalnego nr przy ul. Grochowskiej 325, przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej nr

Z z domu C zmarła w dniu kwietnia 1999 r., a spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego z dnia listopada 1989 r. (Rep.) w całości i wprost nabył K E P - na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla W P - P w W Wydział II Cywilny z dnia czerwca 2017 r. sygn. akt ..

7. Stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej oraz Ministerstwa Gospodarki Komunalnej.

W dniu maja 1995 r. do M i G P i B D U i G M wpłynął wniosek T S i D i S o stwierdzenie nieważności decyzji M G K Nr z dnia listopada 1955 r. utrzymującej w mocy orzeczenie administracyjne S Z u B M i T P R N. m.st. W Nr z dnia października 1955 r.

Decyzją z dnia marca 1998 r. znak: P U M i R u M znak: stwierdził, że orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej m.st. W z dnia października 1955 r. oraz utrzymująca to orzeczenie w mocy decyzja M G K z dnia listopada 1955 r. w części określonej w aktach notarialnych dotyczących lokali nr , , w budynku oznaczonym nr Grochowska 325 i lokalu nr w budynku oznaczonym nr Grochowska 327 oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynków i ich urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywców tych lokali, zostały wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził ich nieważność. W uzasadnieniu decyzji z dnia marca 1998 r. P U M i R M stwierdził, że lokale oznaczone nr , i mieszczące się w budynku położonym przy ul. Grochowska 325 oraz lokal nr mieszczący się w budynku przy ul. Grochowskiej 327 wraz z udziałami w tych budynkach i urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, zostały sprzedane, jak też oddane nabywcom tych lokali ułamkowe części gruntu w użytkowanie wieczyste – nastąpiły do tej części nieruchomości nieodwracalne skutki prawne, bowiem nabywcy chronieni są rękojmią wiary ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z dnia lipca 1997 r. znak: P U
M i R M sprostował oczywistą omyłkę w decyzji P U
M i k M. znak: , w ten sposób, że na stronie
1 wiersz 16 od dołu w miejsce adresu „ul. Grochowska 352/327” wpisano adres „Grochowska
325/327”.

Postanowieniem z dnia grudnia 2000 r. znak: P
U M i R M wznowił postępowanie zakończone powyższą
decyzją ostateczną.

Decyzją z dnia kwietnia 2001 r. znak: P U
M i R M. znak: uchylił własną decyzję z
dnia marca 1998 r. (znak:) w całości i jednocześnie stwierdził
nieważność decyzji M G K z dnia 1955 r. znak:

, a następnie przesłał akta niniejszej sprawy do Samorządowego Kolegium
Odwoławczego w W jako do organu właściwego do rozpatrzenia odwołania
wniesionego przez J Z S od orzeczenia administracyjnego
Prezydium Rady Narodowej w m.st. W z dnia października 1955 roku (Nr
). W piśmie przewodnim przekazującym akta do Samorządowego Kolegium
Odwoławczego wskazał, że w sprawie zakończonej decyzją organu centralnego z dnia
kwietnia 2001 r. Nr nie wpłynął wniosek o ponowne rozpatrzenie
sprawy w trybie art. 127 § k.p.a., oraz że w aktach własnościowych brak odwołania strony
od orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. W z dnia
października 1999 r.

Decyzją z dnia listopada 2001 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w W uchyliło w całości orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej
w m.st. W z dnia października 1955 r. znak: i przekazało sprawę
do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji. W uzasadnieniu decyzji z dnia
listopada 2001 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, iż w aktach niniejszej
sprawy odwołanie to, niestety, nie zachowało się, o fakcie jego złożenia świadczy jednakże
treść pisma Prezydium Rady Narodowej w m.st. W z dnia listopada 1955,
skierowanego do M G K.

7. Decyzje reprivatyzacyjne Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005
r. nr i z dnia lutego 2008 r. nr

Decyzją z dnia stycznia 2005 r., nr Prezydent m.st. Warszawy, na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 dalej; dekret):

I) ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie ul. Grochowskiej 325 oznaczonego jako działka ew. w obrębie na rzecz T S: w 3/4 części co stanowi 0,5816 udziału oraz na rzecz D S; w 1/4 części co stanowi 0,1938 udziału;

II ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości 375 PLN (słownie złotych polskich: trzysta siedemdziesiąt pięć) – stanowiący 0,3 % ceny gruntu;

III. odmówił osobom wymienionym w pkt I decyzji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom sprzedanych lokali nr i . . . Prezydent m.st. Warszawy uznał, że ustalenia organu oraz przedłożone przez strony dokumenty potwierdzają tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu decyzji Prezydent wskazał, że w budynku zostały sprzedane na rzecz osób trzecich lokale o nr , , - i wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej 0,2246 części gruntu przypadającej tym lokalom. Prezydent m.st. Warszawy na dzień wydania przedmiotowej decyzji za strony uznał: właściciela lokalu nr - A - K -K i S K , właściciela lokalu nr - A M K M i M M , właściciela lokalu nr - nieżyjącą – Z Z .

Po rozpoznaniu wniosku złożonego w dniu 28 listopada 2008 r. przez T S i S J C Prezydent m.st. Warszawy w trybie art. 155 kpa, uwzględnił w całości ich żądanie i decyzją z dnia lutego 2008 r. nr zmienił pkt I ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. w ten sposób, że ustanowił na lat 99 użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie , uregulowanego w księdze wieczystej nr na rzecz T S w 7/8 części co stanowi 0,6785 udziału oraz S J C w 1/8 części co stanowi 0,0969 udziału.

W uzasadnieniu decyzji zmieniającej Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że w dniu listopada 2007 r. wpłynął wniosek T S i S

C. o zmianę za zgodą stron decyzji z dnia stycznia 2005 r. nr w zakresie nazwisk stron na rzecz których przyznaje się prawo użytkowania wieczystego.

W związku z powyższym, zgodnie z decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr , beneficjentami decyzji pozostali: T S (w 7/8 części co stanowi 0,6785 udziału) i S J C (w 1/8 części co stanowi 0,0969 udziału).

Pozostałe postanowienia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr pozostały bez zmian.

8. Wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej.

Zgodnie z zawartą, w formie aktu notarialnego przed Notariuszem A P, Repertorium nr , umową o oddanie gruntu we współużytkowanie wieczyste z dnia sierpnia 2008 r., Miasto Stołeczne Warszawa, w wykonaniu ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr zmienionej ostateczną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia lutego 2008 r. oddało nieruchomość objętą (ówczesną) księgą wieczystą nr (obecnie), w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to znaczy do dnia pierwszego sierpnia dwa tysiące sto siódmego roku (1 sierpnia 2107 r.) z przeznaczeniem pod funkcje mieszkaniowo – usługowe, na rzecz: T Z S w udziale wynoszącym 0,6785 części oraz S J C, w udziale wynoszącym 0,0969 części, a T Z S i S J C wyrazili na to zgodę.

9. Ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325 po wydaniu decyzji z dnia lutego 2008 r. nr

Po wydaniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr , na podstawie złożonego przez S C i T S oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali w trybie art. 10 ustawy o własności lokali w formie aktu notarialnego: Rep. Nr zawartego w dniu lutego 2014 r. przed notariuszem K Ł: w W doszło do ustanowienia odrębnej własności lokali położonych w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325. S C i T S oświadczyli, że są: S C w udziale wynoszącym 969/10000, a T S w udziale

wynoszącym 6785/10000 - współużytkownikami wieczystymi – do dnia 1 sierpnia 2107 r. – gruntu, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym , o pow. 0,0234 ha (dwieście trzydzieści cztery metry kwadratowe) oraz w tych samych udziałach współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość, znajdującego się na tym gruncie budynku mieszkalnego, pięciokondygnacyjnego, wielolokalowego zawierającego 15 samodzielnych lokali, o powierzchni użytkowej budynku wynoszącej 693,40 m²), położonych przy ul. Grochowskiej nr 325, w dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W , XV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr

W § 2 powyższego aktu notarialnego Stanisław Chomentowski i Tadeusz Szumowski oświadczyli, że w trybie art. 10 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ustanawiają odrębną własność lokali o numerach: , , , , , , , , , , postanawiając, że z własnością tych lokali związane będą udziały w nieruchomości wspólnej, które stanowią te części budynku, jakie nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziały w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę oznaczona numerem ewidencyjnym 10 („Nieruchomość Wspólna”), obliczona zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy o władności lokali wynoszące:

- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 390/10000 części;
- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 376/10000 części;
- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 867/10000 części;
- z lokalem mieszkalnym na związany będzie udział wynoszący 2442/10000 części;
- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 1212/10000 części;
- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 885/10000 części;
- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 413/10000 części.
- z lokalem mieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 858/10000 części.
- z lokalem niemieszkalnym nr związany będzie udział wynoszący 311/10000 części.

W §5 aktu notarialnego S i T oświadczyli, że wnoszą o to, by Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisów poprzez odłączenie z księgi wieczystej nr lokali o numeracji: i założył dla tych lokali nowe księgi wieczyste. Nadto wnieśli by w dziale II księgi wieczystej Kw nr dokonano wpisu współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynku na ich rzecz oraz w dziale II nowo założonych ksiąg wieczystych dokonano wpisu współwłasności na ich rzecz - zgodnie z przysługującymi im udziałami.

Dla położonych w budynku przy ul. Grochowskiej 325 lokali zostały założone następujące księgi wieczyste:

- dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- , dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- , dla lokalu mieszkalnego o nr ;
- , dla lokalu niemieszkalnego o nr ;
- , prowadzonej dla lokalu mieszkalnego o nr (lokal wykupiony przed wydaniem decyzji nr z dnia stycznia 2005 r. nr V/2005);
- prowadzonej dla lokalu mieszkalnego o nr (lokal wykupiony przed wydaniem decyzji nr z dnia stycznia 2005 r. nr);
- , prowadzonej dla lokalu mieszkalnego o nr (lokal wykupiony przed wydaniem decyzji nr z dnia stycznia 2005 r. nr);
- , prowadzonej dla lokalu mieszkalnego o nr (lokal wykupiony przed wydaniem decyzji nr z dnia stycznia 2005 r. nr).

10. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu prawami do nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia lutego 2008 r. nr

Po ustanowieniu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Grochowskiej 325 doszło do zbycia siedmiu lokali na rzecz osób trzecich.

Na podstawie zawartej w dniu 20 marca 2014 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. A Nr przed K. Ł. notariuszem w Warszawie, S J C i T Z S należący do nich lokal mieszkalny nr 9 położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr wraz z udziałem wynoszącym 885/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr WA6M/00043954/4 sprzedali za łączną cenę zł H E P

Na podstawie zawartej w dniu 1 kwietnia 2014 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr 123456 przed K. 123456 Ł. 123456 notariuszem w Warszawie, S. 123456 J. 123456 C. 123456 i T. 123456 Z. 123456 S. 123456 należący do nich lokal mieszkalny nr 123456 położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. 123456 prowadzi księgę wieczystą nr 123456, wraz z udziałem wynoszącym 413/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr 123456 sprzedali za łączną cenę 123456 zł A. 123456 G. 123456

Na podstawie zawartej w dniu 12 maja 2014 r. w formie aktu notarialnego Rep. 123456 umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowienia hipoteki przed notariuszem K. 123456 Ł. 123456 w Warszawie, S. 123456 J. 123456 C. 123456 i T. 123456 Z. 123456 S. 123456 należący do nich lokal mieszkalny nr 123456 położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. 123456 prowadzi księgę wieczystą nr 123456, wraz z udziałem wynoszącym 1212/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr 123456 sprzedali za łączną cenę 123456 zł małżonkom D. 123456 K. 123456 – K. 123456 i P. 123456 K. 123456 a małżonkowie D. 123456 K. 123456 – K. 123456 i P. 123456 K. 123456 oświadczyli, że opisany lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi kupują na zasadach wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu 12 marca 2015 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. 123456 Nr 123456 przed K. 123456 Ł. 123456 notariuszem w Warszawie, S. 123456 J. 123456 C. 123456 i T. 123456 Z. 123456 S. 123456 należący do nich lokal mieszkalny nr 123456 położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. 123456 prowadzi księgę wieczystą nr 123456, wraz z udziałem wynoszącym 390/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr 123456 sprzedali za łączną cenę 123456 zł M. 123456 S. 123456

Na podstawie zawartej w dniu 12 listopada 2016 r. w formie aktu notarialnego Rep. 123456 umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowienia hipoteki przed notariuszem K. 123456 Ł. 123456 w Warszawie, S. 123456 J. 123456 C. 123456 i T. 123456 Z. 123456 S. 123456 należący do nich lokal mieszkalny nr 123456 położony przy ul. Grochowskiej

325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], wraz z udziałem wynoszącym 376/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr [redacted] sprzedali za łączną cenę [redacted] zł I [redacted] i J [redacted] małżonkom S [redacted], a I [redacted] i J [redacted] małżonkowie S [redacted] oświadczyli, że opisany lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi kupują na zasadach wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu [redacted] sierpnia 2017 r. w formie aktu notarialnego umowy o podział lokalu Rep. N [redacted] 37 przed K [redacted] Ł [redacted] notariuszem w Warszawie, S [redacted] w [redacted] C [redacted] i T [redacted] Z [redacted] S [redacted] oświadczyli, że są współwłaścicielami: S [redacted] C [redacted] w udziale wynoszącym 1250/10000 części, a T [redacted] S [redacted] i w udziale wynoszącym 8750/10000 stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem [redacted] o łącznej powierzchni 161,53 m² usytuowanego w budynku położonym przy ul. Grochowskiej 325 w D [redacted] P [redacted] - P [redacted] m.st. W [redacted], dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla W [redacted] - M [redacted] w [redacted], XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] z którego własnością związany jest udział 2442/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą. Stawający oświadczyli, iż dokonali podziału lokalu mieszkalnego nr [redacted], w ten sposób, że ustanowili odrębną własność:

- lokalu mieszkalnego nr [redacted] położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc, korytarza i przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 79,99 m², z którego własnością związany jest udział wynoszący 1209/10000 części nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla W [redacted] M [redacted] prowadzi księgę wieczystą nr [redacted]
- lokalu mieszkalnego nr [redacted], położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 325, składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, korytarza i przedpokoju, o łącznej pow. użytkowej 81,54 m², z którego własnością związany jest udział wynoszący 1233/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla której to

nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr

Nadto stawający oświadczyli, że pozostaną współwłaścicielami lokali nr i , w ten sposób, że S C w udziale wynoszącym 1250/10000 części, a T S w udziale wynoszącym 8750/10000.

Dla lokalu nr Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr a dla lokalu nr Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr

Na podstawie zawartej w dniu 22 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K Ł notariuszem w Warszawie, S J C należący do niego udział wynoszący 1250/10000 części do lokalu mieszkalnego nr położnego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr sprzedał za łączną cenę zł W T S

Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 1209/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr

Obecnie współwłaścicielami lokalu nr są: T S i i W T S

Na podstawie zawartej w dniu 22 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K Ł notariuszem w Warszawie, S J C należący do niego udział wynoszący 1250/10000 części do lokalu mieszkalnego nr położnego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr), sprzedał za łączną cenę zł W T

S. Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 1233/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr

Na podstawie zawartej w dniu 4 kwietnia 2019 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K Ł notariuszem w Warszawie, T Z S należący do niego udział wynoszący 8750/10000 części do

lokalu mieszkalnego nr położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr sprzedał za łączną cenę zł W T S . Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący 1233/10000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą nr .

Właścicielami pozostałych trzech wyodrębnionych lokali: nr (dla którego to lokal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr), nr (dla którego to lokal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr), nr (dla którego to lokal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr) po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nadal są: S J C T Z S

11. Następcstwo prawne po właścicielu lokalu mieszkalnego nr przy ul. Grochowskiej 325, po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nr i nr

J S zmarł w dniu lipca 2020 r., a spadek po nim na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabył syn M S - na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w A : z dnia października 2020 r. sygn. akt .

12. Czynności cywilnoprawne związane ze sprzedażą lokali mieszkalnych nr i nr przy ul. Grochowskiej 325 po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nr i nr :

Na podstawie zawartej w dniu 1 sierpnia 2005 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki Rep. Nr ; przed A B notariuszem w Warszawie, M B P i należącej do niej lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokal Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedała za łączną cenę zł A E - do jej majątku odrębnego.

Na podstawie zawartej w dniu 14 stycznia 2011 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed asesorem notarialnym W. A. P. zastępcą B. W. notariuszem w Warszawie, A. M. B. należący do niej lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0354 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedała za łączną cenę zł M i J. małżonkom K. na zasadzie wspólności ustawowej.

Na podstawie zawartej w dniu 18 maja 2018 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed K. Ł. notariuszem w Warszawie, K. E. P. należący do niego lokal mieszkalny nr położony przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , wraz z udziałem wynoszącym 0,0279 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedał za łączną cenę zł małżonkom D. J. K. - K. i P. A. K. na zasadach wspólności ustawowej.

13. Następcstwo prawne po właścicielach lokalu mieszkalnego nr przy ul. Grochowskiej 325, po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nr i nr

Aktem poświadczenia dziedziczenia Repertorium Nr z dnia listopada 2015 r., sporządzonym przed J. H. - notariuszem w Warszawie stwierdzono, iż spadek po S. K. zmarłym w dniu lutego 2015 r. nabyli na podstawie dziedziczenia ustawowego: żona A. E. K. - K. do udziału wynoszącego 1/3 część, syn M. J. K. syn P. do udziału wynoszącego 1/3 część, S. K. do udziału wynoszącego 1/3 część.

Aktem poświadczenia dziedziczenia Repertorium Nr z dnia listopada 2015 r., sporządzonym przed J. H. - notariuszem w Warszawie stwierdzono, iż spadek po A. E. K. - K. zmarłej w dniu sierpnia 2015 r. nabyli na podstawie dziedziczenia ustawowego: syn M. J. K. do udziału wynoszącego 1/2 część, syn P. S. K. do udziału wynoszącego 1/2 część.

14. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z zaświadczenia wydanego z up. Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2020 r. znak [wynika, że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr z obrębu o pow. 234 m², położonej przy ul. Grochowskiej 325, uregulowanej w księdze wieczystej nr uległo przekształceniu w prawo własności z dniem 1 stycznia 2019 r. W związku z okolicznością, iż w wyżej wymienionej nieruchomości wyodrębnione zostały lokale, wielkość (związanych z prawem własności poszczególnych lokali) udziałów we współwłasności nieruchomości gruntowej odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym.

15. Powództwo o zapłatę czynszu. Powództwo o eksmisję.

Przed Sądem Rejonowym dla Wł. P - F w W toczyło się postępowanie pod sygn. akt z powództwa T S przeciwko E & K W K D K i M K o opróżnienie lokalu mieszkalnego i o zapłatę. Sąd Rejonowy dla W P i - F w W wyrokiem z dnia stycznia 2010 r. w sprawie o sygn. w punkcie I nakazał pozwanym E K W K , D K i M K , aby opróżnili lokal mieszkalny nr położony w budynku przy ul. Grochowskiej 325 i wydali go w stanie wolnym od osób i rzeczy powodowi T S. W punkcie II zasądzone od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2007 r. do dnia zapłaty, w punkcie III orzeczenia orzekł o uprawnieniach pozwanych E K i K do lokalu socjalnego, w punkcie IV orzekł o braku uprawnień pozwanych W K i D K do lokalu socjalnego. W punkcie V wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia przez m.st. Warszawa pozwanym E : K : i M K oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, w punkcie VI zawarł rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wł. F - P w W z dnia maja 2010 r. odrzucono apelację pozwanych od wyroku z dnia stycznia 2010 r. sygn. akt Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wł. P - F z dnia sierpnia 2011 r. nadano klauzulę wykonalności prawomocnemu wyrokowi Sądu Rejonowego dla Wł. P - F w W z dnia stycznia 2010 r. w sprawie sygn. akt

1. Rażące naruszenie prawa poprzez skierowanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr do osoby zmarłej.

1.1. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

W toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325, skierowano decyzję do zmarłej strony - współużytkownika wieczystego gruntu – Z Z .

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

O rażącym naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja (na temat tego pojęcia por. M. Sieniuc, Rażące naruszenie prawa w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, w: Kodyfikacja postępowania administracyjnego, Na 50-lecie k.p.a., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 709-718 i tam powołane judykaty). Oczywistość naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszającą prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - skutki gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu

wydanego przez organ praworządne państwa (tak wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2017 r., II OSK 2506/16, LEX nr 2366925).

W ocenie Komisji w niniejszej sprawie doszło do wydania decyzji administracyjnej z rażącym naruszeniem prawa. W literaturze wskazuje się, że pojęcie "prawo" w zwrocie "rażące naruszenie prawa" powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (J. Borkowski, w: Adamiak, Borkowski, Komentarz, 2009, s. 599). Podobne stanowisko reprezentuje orzecznictwo (vide: wyrok WSA w Rzeszowie z 8 maja 2014 r. II SA/Rz 194/14, Legalis, gdzie stwierdzono, że: „Naruszenie prawa to naruszenie prawa materialnego, procesowego, oraz przepisów o charakterze ustrojowym i kompetencyjnym. Można wobec tego stwierdzić, że chodzi o wszystkie normy prawne regulujące działanie administracji publicznej w indywidualnych sprawach, niezależnie od tego, z jakich przepisów prawa się wywodzą”).

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

1.2. Komisja w toku przeprowadzonego postępowania rozpoznawczego ustaliła, że w pkt I. decyzji reprivatyzacyjnej z dnia stycznia 2005 r. nr Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,7754 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² położonego w Warszawie ul. Grochowskiej 325 oznaczonego jako działka ew. ... w obrębie ... na rzecz I ... S. ... w 3/4 części co stanowi 0,5816 udziału oraz na rzecz I ... S: ... w 1/4 części co stanowi 0,1938 udziału;

W punkcie II ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości 375 PLN (słownie złotych polskich: trzysta siedemdziesiąt pięć) – stanowiący 0,3 % ceny gruntu;

W punkcie III Prezydent m.st. Warszawy odmówił osobom wymienionym w pkt I decyzji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,2246 ułamkowej części zabudowanego gruntu o pow. 234 m² – oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom sprzedanych lokali nr [redacted].

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

W uzasadnieniu decyzji Prezydent wskazał, że w budynku zostały sprzedane na rzecz osób trzecich lokale o nr [redacted] wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowej 0,2246 części gruntu przypadającej tym lokalom.

Komisja ustaliła, że decyzja reprivatyzacyjna z dnia [redacted] stycznia 2005 r. nr [redacted] została między innymi skierowana do Z [redacted] Z [redacted] właścicielki wyodrębnionego lokalu nr [redacted]. Należy dostrzec, że osoba ta zmarła w dniu [redacted] kwietnia 1999 r.

Zgodnie ze znajdującym się w aktach sprawy postanowieniem Sądu Rejonowego dla W [redacted] -P [redacted] - P [redacted] w W [redacted] z dnia [redacted] czerwca 2017 r. sygn. akt [redacted] prawa do spadku po zmarłej w dniu [redacted] kwietnia 1999 r. r. Z [redacted] i Z [redacted] (z domu C [redacted]) na podstawie testamentu notarialnego z dnia [redacted] listopada 1989 r. (Rep. [redacted]) w całości i wprost nabył K [redacted] E [redacted] P [redacted]. Oznacza to, że decyzja reprivatyzacyjna, została skierowana przez Prezydenta m.st. Warszawy do osoby nieżyjącej. Z [redacted] Z [redacted] zmarła w dniu [redacted] kwietnia 1999 r. i nie żyła w dacie wydawania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] stycznia 2005 r. nr [redacted] od blisko 6 lat. Postępowanie zakończone wydaniem decyzji Prezydenta m.st. Warszawy w dniu [redacted] stycznia 2005 r. toczyło się więc w stosunku do osoby zmarłej. Przedmiotowa decyzja została zmieniona decyzją z dnia [redacted] lutego 2008 r. nr [redacted].

Pojęcie "skierowania decyzji" należy rozumieć określenie adresata rozstrzygnięcia, a więc określenie w drodze decyzji praw i obowiązków oznaczonego podmiotu. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, w której jako stronę wskazano osobę nieżyjącą, organ uchybił elementarnym obowiązkom, polegającym na właściwym ustaleniu stanu faktycznego oraz kręgu stron postępowania. W świetle powyższych okoliczności Z [redacted] Z [redacted] (z domu C [redacted]) nie mogła być stroną w postępowaniu dekretowym przed Prezydentem m.st. Warszawy. Decyzja wydana została zatem z rażącym naruszeniem prawa, bowiem jednym z elementów postępowania administracyjnego są jego podmioty, a Z [redacted] Z [redacted] (C [redacted]), jako osoba zmarła, nie mogła być podmiotem tego postępowania. W ocenie Komisji, skierowanie decyzji administracyjnej wobec nieżyjącej strony wyczerpuje przesłankę „rażącego naruszenia prawa” w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

W orzecznictwie wskazuje się, że nałożenie obowiązków, czy przyznanie uprawnień osobie zmarłej decyzją administracyjną kwalifikowane jest jako rażące naruszenie prawa. W wyroku z dnia 27 kwietnia 2010 r., sygn. akt I OSK 901/09 (lex nr 595601) Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że prowadzenie postępowania administracyjnego w stosunku do osoby zmarłej i wydanie decyzji musi być ocenione jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Jest to uchybienie, w wyniku którego powstają skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządności. W stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć postępowania i wydać decyzji. Gdyby zaś doszło do wydania decyzji w stosunku do osoby zmarłej, należy przyjąć, że jest ona obarczona wadą nieważności i nie wywołuje skutków prawnych. Podobnie w wyroku z dnia 20 września 2002 r., sygn. I SA 428/01 (OSP 2004/3, poz. 33) Sąd ten orzekł, że rozstrzygnięcie o sytuacji prawnej osoby, która zmarła po wszczęciu postępowania, należy uznać za rażące naruszenie prawa, dające podstawę do stwierdzenia nieważności orzeczenia administracyjnego.

Na ocenę zaistnienia wad, o których mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., nie ma wpływu to, czy organ wiedział o śmierci stron postępowania. Powołany przepis w ogóle nie nawiązuje do wiedzy organu o okolicznościach skutkujących nieważnością decyzji. Podobnie Sąd ten orzekł w wyroku z dnia 6 czerwca 2013 r., sygn. II OSK 383/12 (lex nr 1352914), stwierdzając, że skierowanie decyzji do osoby zmarłej jest co do zasady kwalifikowane jako rażące naruszenie prawa. Jest to uzasadnione ustaniem zdolności prawnej osoby fizycznej z chwilą śmierci, co w konsekwencji powoduje, że w stosunku do osoby zmarłej nie można wszcząć, prowadzić postępowania administracyjnego i wydać decyzji. Skierowanie decyzji do zmarłej strony, tj. osoby, która w danym momencie nie miała już przymiotu strony, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji (por. wyrok NSA z dnia 4 kwietnia 2019 r., sygn. I OSK 782/17, wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 maja 2018 r., sygn. I SA/Wa 1548/16, wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 lutego 2018 r., sygn. I SA/Wa 2070/17, wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 maja 2017 r., sygn. I SA/Wa 1209/14, wyrok WSA w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2016 r., sygn. I SA/Wa 261/16, wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. I OSK 955/13).

Nie miało przy tym znaczenia, czy uchybienie to miało wpływ na wynik sprawy ani to, że organ prowadząc postępowanie dekreto- nie posiadał wiedzy, że osoba będąca stroną postępowania nie żyje. Należy podkreślić, że Z Z (C) jako osoba niemająca zdolności prawnej, nie mogła być bowiem podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa administracyjnego, a skoro tak, to w stosunku do tej osoby nie można było prowadzić postępowania dekreto- , ani skierować do tej osoby podjętego rozstrzygnięcia.

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

W ocenie Komisji Prezydent m.st. Warszawy, kierując decyzję do osoby nieżyjącej, naruszył zawartą w art. 10 § 1 k.p.a. zasadę czynnego udziału strony w postępowaniu i jej prawa do końcowego zapoznania się z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. W tak prowadzonym postępowaniu organ nie zrealizował zawartych w art. 6 i 7 k.p.a. w związku z art. 28 k.p.a., zasad praworządności i prawdy obiektywnej. W tym miejscu należy zaznaczyć, że kwestie wynikające z treści art. 28 k.p.a. i art. 10 § 1 k.p.a. szerzej zostaną opisane w kolejnym tj. w 2-gim punkcie niniejszego uzasadnienia.

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

W orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, że skierowanie decyzji administracyjnej do osoby zmarłej, a więc do osoby, która w danym momencie nie miała już przymiotu strony postępowania, jest wadliwością decyzji, która nie podlega konwalidacji. Przymiot "strony" przysługujący osobie fizycznej wygasa bowiem najpóźniej z jej śmiercią. Oznacza to, że w stosunku do osób zmarłych nie tylko nie można wszczynać postępowań ani wydawać orzeczeń, ale także, że orzeczenia wydane w stosunku do zmarłych

są niemożliwe do wykonania (vide: wyrok NSA z dnia 12 kwietnia 2019 r. sygn. akt I OSK 1535/17 - dostępny w Centralnej Bazie Orzeczeń Sądów Administracyjnych, <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Podobne stanowisko zajął WSA w Warszawie w sprawach ze skarg na decyzje Komisji, wskazując, że skierowanie decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy do osoby nieżyjącej stanowi wadę kwalifikowaną decyzji, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., uzasadniająca stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy. Uznał ponadto, że wady w postaci skierowania decyzji do osoby nieżyjącej nie można usunąć przez częściowe stwierdzenie nieważności w zakresie podmiotowym. Przepisy, które normują postępowanie nadzorcze nie przewidują bowiem konstrukcji prawnej, według której możliwe byłoby stwierdzenie nieważności decyzji w części dotyczącej jednej ze stron postępowania, a jeszcze zwłaszcza takiej, której status strony postępowania nie przysługuje, bo zmarła i tym samym utraciła zdolność prawną (zob. wyroki WSA w Warszawie z dnia 27 stycznia 2020 r., I SA/Wa 1777/18 oraz z dnia 19 lutego 2019 r., I SA/Wa 1041/18).

1.4. W świetle powyższych ustaleń oraz rozważań prawnych, w ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z rażącym naruszeniem prawa, ponieważ skierowana została do osoby, która nie żyła w dacie jej wydania. Wskazana przesłanka wyczerpuje dyspozycję, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

1.5. W ocenie Komisji doszło również do rażącego naruszenia art. 7 k.p.a., który stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Organ nie dokonał dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, poprzez ustalenie, czy wszystkie strony postępowania żyją, a w sytuacji ustalenia, że któraś z nich zmarła, nie ustalił po nim spadkobierców. Konsekwencją tego było skierowanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 stycznia 2005 r. nr [] do osoby zmarłej.

2. Skierowanie decyzji z dnia 1 stycznia 2005 r., nr [], do osoby niebędącej stroną.

2.1. Stosownie do treści 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.

2.2. Pojęcie strony, jakim posługuje się art. 28 k.p.a. może być wyprowadzone tylko z przepisów prawa materialnego, czyli z normy prawnej, która stanowi podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 1995 r. I SA 1326/93). W niniejsze sprawie przepisem tego rodzaju jest art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. oraz art. 140 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740, dalej: k.c.). Zgodnie z treścią pierwszego z nich dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. W myśl zaś art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

2.3. Jak przy tym wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 2 lutego 2018 r., sygn. akt I SA/Wa 1763/17, właściciele samodzielnych lokali mają status strony w postępowaniach dotyczących ustanowienia na rzecz byłych właścicieli (ich spadkobierców) prawa użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Obowiązujące prawo na podstawie art. 140 k.c. w równym stopniu chroni zarówno interesy dawnych właścicieli nieruchomości warszawskich, dochodzących w postępowaniu administracyjnym roszczeń dekretowych jak i osób, które w późniejszym czasie nabyły od Skarbu Państwa własność nieruchomości. Pozbawienie legitymacji prawnej właścicieli samodzielnych lokali, oprócz naruszenia norm prawa materialnego, godziłoby również w konstytucyjną zasadę równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP) oraz zasadę ochrony własności (art. 64 ust. 1 Konstytucji RP).

2.4. Zgodnie z art. 156 §1 pkt 4 k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która m.in. została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie.

2.5. Przyczyna nieważności uregulowana w art. 156 §1 pkt 4 k.p.a. nie dotyczy przy tym omyłki w doręczeniu decyzji, lecz zwrócenia się do adresata decyzji z zamiarem ukształtowania przez organ jego sytuacji prawnej (por. M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el., 2021). Adresat

decyzji musi być stroną postępowania, a decyzja ma dotyczyć jego interesu prawnego lub obowiązku. Jest zatem konieczne skierowanie decyzji do wszystkich stron postępowania oraz wyłącznie do nich (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 6 lutego 2001 r., IV SA 2450/98, „Wspólnota” 2001, nr 8, s. 50; i wyrok tego Sądu z 20 sierpnia 1999 r., IV SA 1217/97, LEX nr 47879). Skierowanie decyzji administracyjnej do osoby niebędącej stroną należy rozumieć jako równoważne ze zwróceniem się z decyzją do osoby, dla której nie była ona przeznaczona (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 marca 2013 r., sygn. akt II OSK 2079/11). Zatem kwalifikowana wada prawna decyzji, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a., przesądzająca o nieprawidłowym ukształtowaniu stosunku prawnego, będzie zachodzić wówczas, gdy podmiot, do którego skierowano decyzję, nie miał przymiotu strony postępowania w rozumieniu art. 28 k.p.a., a mimo to został przez organ administracji publicznej potraktowany jako strona tegoż postępowania (por. też wyrok NSA z 24.05.2007 r., II GSK 400/06). Innymi słowy użyte w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. sformułowanie „osoba niebędąca stroną” powinno być interpretowane zgodnie z art. 28 k.p.a. oraz 107 §1 k.p.a., wskazującym, że elementem obligatoryjnym decyzji jest oznaczenie strony lub stron (por. M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el., 2021).

2.6. Omawiana przyczyna nieważności znajduje zastosowanie m.in. wówczas, gdy wobec danej osoby można było wydać tego typu decyzję wcześniej, np. do byłego użytkownika, byłego właściciela, bądź gdy organ mylnie ustalił stosunki między podmiotami pewnych czynności (np. pełnomocnictwo czy przypadek użytkownika niebędącego zarządcą ani inwestorem) (por. M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do art. 156 Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el., 2021). Potwierdził to Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 26 stycznia 1995 r., sygn. akt I SA 1909/93, wskazał, że w postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu, wszczętym po przeniesieniu przez użytkownika wieczystego swych praw na inną osobę, stroną postępowania prowadzonego w trybie art. 157 §2 jest ta osoba. Prowadzenie postępowania w tej sytuacji z udziałem użytkownika wieczystego wskazanego w decyzji o oddaniu działki w użytkowanie, a następnie skierowanie do niego decyzji wydanej na podstawie art. 157 § 1 i 2 k.p.a. wyczerpuje przesłankę nieważności decyzji określoną w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

2.7. Przedkładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż w toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 325 pominięto współużytkowników

wieczystych nieruchomości (Wł. K. – lok. nr , M. B. -P. lok. nr i F. P. – lok. nr), będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Grochowskiej 325, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr , tj. właścicieli lokali oznaczonych numerami: . Na dzień wydania decyzji tj. stycznia 2005 r. właścicielami wyodrębnionych lokali: lokalu nr – był W. K. , lokalu nr – M. B. -P. , lokalu nr – E. F. Natomiast Prezydent m.st. Warszawy na dzień wydania przedmiotowej decyzji za właściciela lokalu nr uznał A. K. -K. i S. K. , za właściciela lokalu nr uznał A. M. K. M. i M. M. za właściciela lokalu nr uznał nieżyjącą – Z. Z. Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że w aktach miejskich Prezydenta m.st. Warszawy znajdowały się akty notarialne dotyczące wyodrębnienia i sprzedaży części wyżej wspomnianych lokali mieszkalnych oraz ustanowienia ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego. W decyzji z dnia stycznia 2005 r., nr , A. K. -K. i S. K. A. M. , K. M. i M. M. potraktowano jako strony postępowania. Przyjęto bowiem, że ciągle są oni współwłaścicielami (lokal nr i nr) i właścicielami (lokal nr) lokali i m.in. skierowano do nich niniejszy akt administracyjny.

2.8. W tym stanie rzeczy przyjęć należało, że w dniu wydania decyzji z dnia stycznia 2005 r. współużytkownikiem wieczystym gruntu na działce ewidencyjnej nr ; A. K. -K. i S. K. (lokal nr), A. M. , K. M. i M. M. (lokal nr), niebędących współwłaścicielami lokali oraz współużytkownikami wieczystymi gruntu na działce ewidencyjnej nr nie przysługiwały prawa przewidziane w art. 140 k.c. Zatem w oparciu o ten przepis, jak również art. 28 k.p.a. i art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 r., niemożliwym było przypisanie im statusu strony omawianego postępowania reprivatyzacyjnego. Pomimo to Prezydent m.st. Warszawy zajął odmienne stanowisko. Tym samym, wydając omawianą decyzję reprivatyzacyjną, zwrócił się do A. K. -K. i S. K. A. M. K. M. i M. M. jako do adresatów decyzji z zamiarem ukształtowania ich sytuacji prawnej. Inaczej ujmując, organ zmierzał poprzez wydanie omawianego aktu do ukształtowania praw A. K. -K. i S. K. A. M. , K. M. i M. M. , w sytuacji gdy prawa te im nie przysługiwały, oraz do ukształtowania obowiązków, które na nich nie spoczywały. Tego rodzaju stan rzeczy wskazywał zaś jednoznacznie na zaistnienie w niniejszej sprawie wady przewidzianej w art. 156 §1 pkt 4 k.p.a.

2.9. Na marginesie powyższych rozważań wskazać należy, że nawet w razie niepodzielenia niniejszego stanowiska Komisji opisany stan faktyczny wskazuje na naruszenie art. 28 k.p.a. w zw. z art. 140 k.c. i art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. poprzez uznanie: A K - K i S K, A : M, K : M i M / M , za strony postępowania.

3. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005r. nr

3.1. Rozstrzygnięcie zapadło na podstawie przepisu art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zgodnie z którego 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. W niniejszej sprawie, należało stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. w następującym zakresie:

- udziału wynoszącego 867/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie związanego z lokalem nr dla którego prowadzona jest księga wieczysta

- udziału wynoszącego 858/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie związanego z lokalem nr dla którego prowadzona jest księga wieczysta

- udziału wynoszącego 311/10000 w prawie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 234 m² położonego przy ul. Grochowskiej 325 w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie związanego z lokalem nr dla którego prowadzona jest księga wieczysta

oraz w części dotyczącej punktu III. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr

Komisja stwierdziła, że co do lokalu oraz decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. Prawo własności lokali nr w dalszym ciągu przysługuje beneficjentom decyzji reprivatyzacyjnej czyli tym samym podmiotom, zaś co do lokali nr decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

4. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną z dnia stycznia 2005 r. nr zmienioną decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr

4.1. W myśl art. 29 pkt 1 ust 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy Komisja wydaje m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4 jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia stycznia 2005 r. nr zmienionej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr, doszło - w odniesieniu do budynku położnego działce nr - do wyodrębnienia lokali i sprzedaży siedmiu z nich na rzecz osób trzecich.

W ocenie Komisji, decyzja reprivatyzacyjna wywołała w tym zakresie nieodwracalne skutki prawne, zawarte w art. 2 pkt. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Zgodnie z tym przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65).

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

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

Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (w:) Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

4.2. W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104). Tak więc, co do zasady przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze. (A. Pawlyta, Komentarz do art. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el., 2018).

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.

W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia stycznia 2005 r. r.ł. zmienionej decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia lutego 2008 r. nr w odniesieniu do budynku posadowionego na działce nr , beneficjenci decyzji po ustanowieniu użytkowania wieczystego, dokonali umową z dnia lutego 2014 r. Rep nr wyodrębnienia samodzielnych lokali.

Zostało wyodrębnionych przez nich 9 lokali (lokale numer , z czego część z nich tj. 7 lokali odpowiednio o numerach: zostało sprzedanych na rzecz osób trzecich.

Powyzsza transakcja, wywołała nieodwracalne skutki prawne, gdyż nastąpiła po ustanowieniu na rzecz beneficjentów prawa użytkowania wieczystego. Lokale sprzedano osobom trzecim, które nie były beneficjentami decyzji. Natomiast trzy lokale o numerze:

wraz z prawami z nimi związanymi pozostały w rękach beneficjentów decyzji, a zatem w tym zakresie nie wywołały one nieodwracalnych skutków prawnych.

Niewątpliwym jest, iż na podstawie zawartej w dniu sierpnia 2017 r. w formie aktu notarialnego umowy o podział lokalu Rep. Nr S J C i T S. dokonali podziału lokalu nr na lokal nr dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr , związany jest udział wynoszący 1209/10000 części i na lokal nr dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr , związany jest udział wynoszący 1233/10000 części. Następnie udział przysługujący S J C do lokalu nr został zbyty na rzecz W. T S . W konsekwencji zbycia udziału należącego do S J C , odnośnie lokalu nr na rzecz osoby trzeciej, doszło do nieodwracalnych skutków prawnych. Skutki te z uwagi na jednorodność pod względem prawnym lokalu nr należy rozciągnąć na jego całość. Zatem pomimo zaktualizowania się na gruncie niniejszej sprawy, przesłanki rażącego naruszenia prawa, co stanowi podstawę do stwierdzenia w tym zakresie nieważności decyzji, to z uwagi na powyższe należało stwierdzić wydanie decyzji z naruszeniem prawa w zakresie całego udziału związanego z lokalem nr - wynoszącego 1209/10000 części.

Wskazane okoliczności wyczerpują dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 pkt 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, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

4.3. 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, (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

W doktrynie prawa cywilnego zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, w: E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2006).

4.4. 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 ujęcie 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).

4.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że w odniesieniu do budynku na działce nr , nabywcami własności odrębnych lokali o numerach: wraz z związanymi z nimi prawami użytkowania wieczystego gruntu i udziału we własności części wspólnej byli odpowiednio: M S (lokal nr), I S i J S – obecnie I S i M S (lokal nr '), W T S (lokal nr), D . K – K i P K (lokal nr), H E P (lokal nr), A G (lokal nr). Odnośnie tych lokali doszło do przeniesienia prawa własności na osoby trzecie.

W rozpoznawanej sprawie, Komisja nie ustaliła, aby nabywając na podstawie, zawartych w formie aktów notarialnych, umów udziały w nieruchomości należące do beneficjentów decyzji, nabywcy lokali wyodrębnionych w budynku na działce nr jako osoby trzecie, działały w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017r.

4.6. Komisja była zobligowana stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia stycznia 2005 r. nr z naruszeniem prawa, w zakresie dotyczącym 7 lokali o numerach: , znajdujących się w budynku posadowionym na działce nr , które zostały sprzedane przez beneficjentów na rzecz osób trzecich.

5. Wnioski stron postępowania

Strony nie zgłosiły w toku postępowania rozpoznawczego wniosków dowodowych.

6. Strony postępowania rozpoznawczego

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

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki,

których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z 10 lutego 2009 r., sygn. akt IOSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości (por. wyrok WSA w Warszawie o sygn. akt I SA/Wa 116/17, oraz orzeczenia przytoczone w jego uzasadnieniu; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/073E16A34E>).

6.2. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. T... i S... , następców prawnych drugiego beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej, tj. T... Z... S... i S... J... C... , Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; oraz właścicieli lokali wyodrębnionych: W... K... A... M... Ś... , M... B... – P... , J... A... K... , M... K... D... J... K... – K... , P... A... K... M... S... I... M... S... , S... J... C... , T... Z... S... H... E... P... A... G... W... T... S... i K... E... P...

7. Konkluzja

Mając na względzie ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i 4 w zw. 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 zw. z art. 156 § 1 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, dalej: „k.p.a.”) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z. z art. 2 pkt 4 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. z 2021 r. poz. 535, 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. z późn. zm. 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. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. 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.