



Warszawa, 14 grudnia 2022 r.

Sygn. akt KR II R 65/22

DECYZJA nr KR II R 65/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji

Wiktor Klimiuk, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński Bartłomiej Opaliński,
Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 grudnia 2022 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 marca 2016 r. Nr 77/GK/DW/2016 dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kruczej 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr ... z obrębu ... dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW ...

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, A. Sp. z o.o. z siedzibą w Wł...

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 a zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 2000, 2185 dalej: k.p.a.) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 marca 2016 r.

nr 77/GK/DW/2016 w całości.

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Postanowieniem z dnia 5 października 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 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 marca 2016 r. nr 77/GK/DW/2016 dotyczącej ustanowienia na rzecz firmy A Sp. z o.o. z siedzibą w W prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kruczej 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW .

Postanowieniem z dnia 5 października 2022 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 5 października 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 z dnia 3 marca 2016 r. Nr 77/GK/DW/2016.

Zawiadomieniem z dnia 5 października 2022 r. poinformowano strony postępowania o wszczęciu w dniu 5 października 2022 r. postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie.

Wyżej wymienione postanowienia oraz zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 18 października 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 17 października 2022 r. poinformowano Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie.

Postanowieniem z dnia 5 października 2022 r., na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja, zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kruczej 5, stanowiącej działkę ewidencyjną nr poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym oraz poprzez nakazanie

wpisu zakazu zbywania i obciążania ww. nieruchomości. Postanowienie o zabezpieczeniu zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 19 października 2022 r.

Zawiadomieniami z dnia 6 grudnia 2022 r., poinformowano o wyznaczeniu nowego terminu rozpatrzenia sprawy ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Kolejny terminy rozpatrzenia sprawy wyznaczono do dnia 5 lutego 2023 r. Zawiadomienie udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 7 grudnia 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 25 listopada 2022 r. poinformowano 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 na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie zostało ogłoszone w ww. biuletynie w dniu 28 listopada 2022 r.

Spółeczna Rada w dniu 9 grudnia 2022 r. wydała opinię nr . Wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 77/GK/DW/2016 z dnia 3 marca 2016 r., gdyż wydano ją z rażącym naruszeniem prawa.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

Przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 marca 2016 r. Nr 77/GK/DW/2016 była **działka oznaczona nr ewidencyjnym** z obrębu o powierzchni m² pochodząca z dawnej księgi hipotecznej Nr . W księdze wieczystej działka oznaczona sjest symbolem B- tereny mieszkaniowe. Właścicielem działki jest Miasto Stołeczne Warszawa.

Działka nr ew. powstała w wyniku podziału działek nr i z obrębu . Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr zatwierdzono projekt podziału działek ewidencyjnych m.in.:

- nr z obrębu na działki nr o powierzchni m² oraz o powierzchni m²

- nr z obrębu na działki ewidencyjne nr o powierzchni m² oraz o powierzchni m²
- nr i nr na działki nr: o powierzchni m², nr o powierzchni m², nr o powierzchni m², nr o powierzchni m², nr o powierzchni m², nr o powierzchni m², nr o powierzchni m², nr o powierzchni m², pod warunkiem zapewnienia projektowanym działkom dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienia odpowiednich służebności gruntowych.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego.

W dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej przez Prezydenta m.st. Warszawy nieruchomość stanowiąca działkę nr nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Rady Miasta st. Warszawy Nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006r.) powyższa nieruchomość położona jest w strefie śródmieścia funkcjonalnego, na terenach wielofunkcyjnych oznaczonym symbolem C.30 - tereny wielofunkcyjne o wysokości zabudowy do 30 metrów.

3. Stosunki własnościowe.

Nieruchomość warszawska **działka nr** pochodząca z dawnej księgi hipotecznej Nr , położona przy ul. Kruczej 5 znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 dalej: „Dekret”).

Z dniem 21 listopada 1945 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 1 Dekretu przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a w 1950 r., z chwilą likwidacji gmin – na własność Skarbu Państwa.

Nieruchomość ww. z dniem 27 maja 1990 r. stała się własnością Dzielnicy Gminy Warszawa Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzjami nr z dnia r. i nr l z dnia r.

Zgodnie z treścią art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Miasta Stołecznego Warszawy.

4. Pierwotni właściciele nieruchomości.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia r. nr tytuł własności nieruchomości warszawskiej kw. Nr (dawnej hip. N.) przy ul. Kruczej 5, zawierającej powierzchni m² uregulowany był wpisem jawnym na imię M. R. z K. w B. i W. K., każdego do połowy niepodzielnie.

Przywrócono posiadanie nieruchomości przy ul. Kruczej 5, na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Grodzkiego w Warszawie za Nr CO z dnia r.

5. Objęcie w posiadanie.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43). Zgodnie z § 3 cytowanego rozporządzenia, grunty uważano za objęte w posiadanie z dniem wydania numeru organu urzędowego Zarządu Miejskiego, w którym zamieszczono ogłoszenie. Objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Termin do złożenia wniosku upływał z dniem 19 października 1948 r.

6. Wniosek dekretowy.

M. B. i W. K. złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie ul. Kruczej 5 hip. nr Wniosek wpłynął do organu r. Pobrano opłatę manipulacyjną w wysokości 3.000 zł.

7. Następstwo prawne po właścicielach hipotecznych.

Spadek po W. R. K. zmarłym dnia r. w zakresie majątku dorobkowego małżeńskiego nabyli: synowie A. J. K., A. E. K. J. A. K. oraz córka H. W. N. z domu K. i po 1/4 części spadku każde z nich. (postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia l r., sygn. I Ns)

Spadek po M. R. B. : zmarłej dnia r. na podstawie ustawy nabyło rodzeństwo: A. J. K., A. E. K. i K. H. W.

N oraz Jc A K po 1/4 części spadku każdy z nich. (postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia r., sygn. I Ns)

Spadek po J A K zmarłym dnia r. nabyli: żona Al K w 1/4 części oraz dzieci E Ma Cl A D K J F K , K J Kr A E S i J W

K po 3/24 części spadku każde z nich. (postanowienie Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia r., sygn. I Ns)

Spadek po A E Kc -K zmarłym dnia r. nabyli synowie: M A K -K Jc Wc Kc K po 1/2 części spadku każdy z nich. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia r., sygn. I Ns)

Spadek po Hc Wc Nc zmarłej dnia r. nabył w całości syn W Tc Nc. (postanowienie Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia r., sygn. I Ns)

Spadek po W Tc Nc zmarłym dnia r. nabyła w całości có I Mc Nc (postanowienie Sądu Rejonowego w Pruszkowie z dnia r. sygn. I Ns)

Spadek po A J K zmarłym dnia r. nabyła w całości żona Zc Cc Rc -Kc. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia r., sygn. VI Ns)

Spadek po A Kc / zmarłej dnia r. nabyli: córka E i M: Cl , syn J P K , syn A D K córka K Jc K , córka A E i S , syn J W K po 1/6 części spadku każde z nich. (akt poświadczenia dziedziczenia Repertorium A nr z dnia r. sporządzony przed notariuszem w Warszawie E Bc -M)

8. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego.

Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie decyzją z r., znak: odmówiło właścicielom W R K i M Bt przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kruczej 5, nr hip. . Jednocześnie stwierdziło zgodnie z art. 8 Dekretu, że wszystkie budynki, znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Państwa.

Protokołem z dnia r. doszło do objęcia na rzecz Skarbu Państwa w posiadanie budynków znajdujących się na posesji przy ul. Kruczej 5, hip.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia r. decyzją nr stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r. Nr odnośnie części gruntu stanowiącego wówczas własność Skarbu Państwa tj. dz. ew. nr część, nr część i nr część w obrębie

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją nr z dnia r. stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia r. nr F odnośnie części gruntu stanowiącego wówczas własność komunalną jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

Prezydent m.st. Warszawy wniósł o stwierdzenie nieważności decyzji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie pismem z dnia : wskazało, że nie widzi podstaw do wszczęcia z urzędu postępowania nieważnościowego.

Prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie w dniu r. w sprawie wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od ostatecznej decyzji z dnia r. stwierdzającej nieważność orzeczenia Prezydium m.st. Warszawy z dnia r. Nr odnośnie części gruntu będącej własnością komunalną.

9. Pierwsza decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy, która została uchylona do ponownego rozpoznania.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 525/GK/DW/2015 z dnia 28 października 2014 r. ustanowił na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli Z R -K ; M K -K J K -K , J K A K , Kr K A K , E C A Sz , I /N , J K w przysługujących im udziałach prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni m², opisanego w ewidencji jako działka nr z obrębu położonego w Warszawie przy ul. Kruczej, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr Prezydent m.st. Warszawy **odmówił** ww. decyzją ustanowienia prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr z obrębu w skład której wchodzi m² powierzchni dawnej nieruchomości hip.

(z uwagi na to, że działka ta jest drogą) oraz odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr w zakresie stanowiącym współwłasność m.st. Warszawy z obrębu w skład której wchodzi m² powierzchni dawnej

nieruchomości hip. nr _____ z uwagi na to, że po wejściu w życie dekretu na działce został posadowiony budynek wykraczający poza granice nieruchomości hipotecznej).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia _____ r. Nr _____ i uchyliło ww. decyzję reprivatyzacyjną Prezydenta m.st. Warszawy i przekazało sprawę do rozpoznania przez organ I instancji. W uzasadnieniu wskazano, że organ prowadził postępowanie bez zapewnienia udziału stronom w każdym jego stadium; ponadto w decyzji nie zbadano przesłanki pogodzenia korzystania z gruntu z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania oraz zawarcie w decyzji elementów właściwych dla prawa cywilnego (prawo przejścia i przejazdu). Skargę złożył pełnomocnik reprezentujący część spadkobierców dawnych właścicieli.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z _____ r. nr _____ i stwierdziło nieważność własnej decyzji nr _____ z dnia _____ r. (z uwagi na śmierć jednej ze stron).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z _____ r. nr _____ uchyliło decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ r. nr _____ i przekazało sprawę do rozpoznania przez organ I instancji. W uzasadnieniu wskazano, że organ naruszył art. 7, art. 8, art. 9, art. 10 k.p.a. poprzez prowadzenie postępowania bez zapewnienia udziału stronom w każdym jego stadium; poprzez nie zbadanie przesłanki pogodzenia korzystania z gruntu z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania oraz poprzez zawarcie w decyzji administracyjnej elementów właściwych dla prawa cywilnego (prawo przejścia i przejazdu).

10. Sprzedaż praw i roszczeń wynikających z przepisów dekretu przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej.

Spadkobiercy dawnych właścicieli hipotecznych sprzedali na rzecz spółki A _____ sp. z o.o. z siedzibą w Wł _____ w imieniu której działał adwokat M _____ E _____ K _____ udziały w prawach i roszczeniach przysługujące im na podstawie art. 7 Dekretu oraz na podstawie art. 31 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami o nieodpłatne ustanowienia praw użytkowania wieczystego działki gruntu numer _____ numer _____, numer _____, numer _____ (w całości albo w zakresie obejmującym _____ m² jej powierzchni) położonych przy ul. Kruczej w Warszawie oraz przeniesienia budowli na nich posadowionych. Nabycie nastąpiło wskutek zawarcia poniższych aktów notarialnych przed notariuszem w Warszawie A. _____ i S _____ K _____

Umową sprzedaży z _____ r. (Rep. A _____) część spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości, sprzedało na rzecz spółki łączny udział 96/192 w prawach i roszczeniach do

nieruchomości. E M C, Ję P K, J; W; K i, Z i C
R -Ku reprezentowani przez I O M sprzedali spółce łączny udział
wynoszący 72/192 za cenę zł stosownie do zbywanych im udziałów. Natomiast A
Dę K, K Ję Kr A E Sz reprezentowani przez P
O sprzedali spółce całe przysługujące im udziały wynoszące łącznie 24/192 za cenę
zł stosownie do zbywanych im udziałów.

Umową sprzedaży z .. (Rep. A jeden ze spadkobierców dawnych
właścicieli nieruchomości I i N. reprezentowana przez I O M a sprzedała spółce
udział 48/192 w prawach i roszczeniach do nieruchomości za cenę zł.

Umową sprzedaży z r. (Rep. A część spadkobierców dawnych
właścicieli nieruchomości: M A K K i Ję W n K -K; sprzedało
na rzecz spółki **łączny udział 48/192** w prawach i roszczeniach do nieruchomości za łączną cenę
zł.

11. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy.

Prezydent m.st. Warszawy decyzją nr 77/GK/DW/2016 z dnia 3 marca 2016 r.,
po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez M; B; i W; K; w dniu
-- przyznanie własności czasowej (aktualnie prawa użytkowania wieczystego)
do gruntu oznaczonego nr hip. , położonego w Warszawie przy ul. Kruczej 5:

1. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego
gruntu o powierzchni m², opisanego w ewidencji jako działka nr z obrębem
, położonego w Warszawie przy ul. Kruczej, dla którego prowadzona jest księga
wieczysta nr na rzecz spółki pod firma A Sp. z o.o.
2. ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania
wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1 decyzji w wysokości 1387 zł płatny z góry
w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st.
Warszawy.

12. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do zawarcia umowy o oddanie gruntu
w użytkowanie wieczyste, ani nie nastąpiły żadne inne przekształcenia podmiotowe w prawie
własności. Właścicielem działki nr ewidencyjny wpisanym w księdze wieczystej jest
Miasto Stołeczne Warszawa.

13. Indemnizacja.

Przed Ministrem Finansów w sprawie znak: [] toczyło się postępowanie administracyjne wszczęte na wniosek Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zastosowania ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych w stosunku do nieruchomości w Warszawie ul. Krucza 5, oznaczonej hip. nr []

Minister Finansów decyzją z dnia [] r., znak [] umorzył w całości jako bezprzedmiotowe ww. postępowanie administracyjne.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w dniu 30 listopada 2020 r. w sprawie sygn. akt I SA/Wa 1253/20 w sprawie ze skargi Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy przy udziale Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie na decyzję Ministra Finansów z dnia [] r. w przedmiocie umorzenia postępowania uchylił zaskarżoną decyzję. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku podniósł, że organ I instancji, nie zebrał i nie zbadał w sposób wyczerpujący materiału dowodowego. W szczególności, oceniając materiał dowodowy, w tym kanadyjskie dokumenty odszkodowawcze, nie zlecił ich tłumaczenia przysięgłego; a tylko wówczas mógł na ich podstawie wyprowadzić wniosek czy dana okoliczność została udowodniona. Wobec czego organ I instancji nieprawidłowo umorzył postępowanie jako bezprzedmiotowe, w sytuacji gdy zobowiązany był do wydania orzeczenia merytorycznego co do istoty sprawy, po ustaleniu czy zachodzą przesłanki warunkujące objęcie przedmiotowej nieruchomości układem indemnizacyjnym.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. akt I SA/Wa 1253/20 został zaskarżony skargą kasacyjną. Przed Naczelnym Sądem Administracyjnym toczy się postępowanie sygn. akt I OSK 1106/21. Sprawa jest w toku, nie została zakończona.

14. Wniosek Urzędu m.st. Warszawy Biura Spraw Dekretowych o wszczęcie postępowania rozpoznawczego w sprawie.

W dniu 7 września 2022 r. do Komisji, wpłynęło pismo z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Spraw Dekretowych, zawierające wykaz decyzji, na mocy których zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych oraz w których doszło do przeniesienia praw i roszczeń wynikających z dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m. st. Warszawy. W piśmie tym Urząd m. st. Warszawy zwrócił się z prośbą o wszczęcie postępowań w tych sprawach, bądź o uwzględnienie przy ich rozpatrywaniu stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonego w wyrokach z 29 sierpnia 2022

r., sygn. akt I OSK 2034/20, sygn. akt I OSK 2875/20 sygn. akt. I OSK 707/20 oraz sygn. akt I OSK 1717/20. W wykazie tym znajduje się decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 3 marca 2016 r. nr 77/GK/DW/2016.

15. Zgromadzony materiał dowodowy.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie: akt postępowania dotyczącego reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Kruczej 5 zakończonych m.in. decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr 77/GK/DW/2016 (kserokopie 7 tomów, 1 segregator); akt postępowania prowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie , , , (3 teczki); oraz materiałów akt sprawy o sygn. akt KR II R 65/22. Dokumenty zgromadzone w postępowaniu przed Komisją nie zostały podważone żadnymi innymi dowodami, ani nie były kwestionowane przez strony.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

3.1. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przysługują Komisji – w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a. lub w przepisach szczególnych – uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 16 grudnia 2010 r. (sygn. akt I OSK 1706/10; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>) postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest zbadanie czy wystąpiły przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. oraz że przepis ten zawiera zamknięty katalog takich przesłanek. Zdaniem Sądu wyrażonym w ww. wyroku organ orzekając nie rozstrzyga sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, ponieważ postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać.

Powszechnie przyjmuje się, że przesłanki stwierdzenia nieważności wymienione są enumeratywnie w art. 156 § 1 k.p.a. Nie są one oparte na uznaniu, a *ich ustalenie musi pociągać za sobą stwierdzenie nieważności*. Wyjątkiem są okoliczności wystąpienia przesłanki z art. 156 § 2 k.p.a., czyli gdy doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2022, art. 156). O ile oczywiście z przepisów szczególnych

nie wynika, że przepisu art. 156 § 2 k.p.a. nie stosuje się, jak to ma miejsce w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zatem możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a.

Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została z rażącym naruszeniem prawa. Pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (zob. J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). W orzecznictwie sądownoadministracyjnym przyjmuje się, że zakresem pojęcia „rażącego naruszenia prawa” obejmuje się zarówno naruszenie norm prawa materialnego, jak i naruszenie norm prawa procesowego (vide wyrok NSA z 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10; wyrok NSA z 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządneho państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne przekroczenie prawa, w sposób jasny i niedwuznaczny. Rażące naruszenie prawa stanowi zatem kwalifikowaną formę naruszenia prawa. Utożsamianie tego pojęcia z każdym naruszeniem prawa nie jest słuszne.

3.2. Rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 28 k.p.a.

Przepisem definiującym pojęcie strony postępowania administracyjnego, w tym również strony postępowania o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99; dalej: dekret warszawski) jest art. 28 k.p.a. Zgodnie z jego treścią stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Jak przyjęto w orzecznictwie, 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 NSA z 19 stycznia 1995 r., sygn. akt I SA 1326/93). W przypadku spraw dekretowych tego rodzaju regulacją jest art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Stosownie do jego treści: 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.

Art. 28 k.p.a. nie wypowiada się przy tym wprost na temat skutków różnego rodzaju zdarzeń o charakterze cywilnoprawnym, w tym umów na możliwość przypisania danemu podmiotowi statutu strony postępowania administracyjnego. W ocenie Komisji Naczelny Sąd Administracyjny wydał uchwałę z 30 czerwca 2022 r. (sygn. akt I OPS 1/22), ostatecznie rozstrzygającą to zagadnienie. W orzeczeniu tym wskazano, że „W przestrzeni prawa administracyjnego (...), normy prawne mają charakter bezwzględnie wiążący. Stosunki administracyjnoprawne mają natomiast charakter jednostronny ściśle powiązany z władczymi kompetencjami organów administrujących. W konsekwencji nie może być tu mowy o swobodzie podejmowania czynności prawnych na wzór swobody właściwej prawu prywatnemu. Konsekwencją bezwzględnego wiązania norm prawa administracyjnego jest to, że żadna ze stron stosunku administracyjnoprawnego nie może nigdy modyfikować ani tym bardziej wyłączać normy tego prawa i zachowywać się nawet niesprzecznie z tą normą, ale w sposób ustalony przez samą tę stronę. Strona, jaką jest podmiot usytuowany na zewnątrz systemu administracji publicznej, nie może sama ustalać treści i sposobu swojego zachowania, a powinna się w całości podporządkować prawu (...). Aksjologia prawa administracyjnego potwierdza (...), że źródłem sytuacji prawnych w prawie administracyjnym mogą być wyłącznie normy prawne i jedynie bezpośredni związek interesu indywidualnego z tymi normami pozwala kwalifikować go jako interes prawny. (...) Skutki czynności prawnej dokonanej przez podmioty prawa cywilnego samoistnie nie stanowią źródła interesu prawnego w przestrzeni prawa administracyjnego. Jeśli ustawodawca widzi potrzebę ścisłego wiązania w przestrzeni prawa administracyjnego sytuacji prawnej określonego podmiotu z aktami i czynnościami z zakresu prawa cywilnego, to ustanawia odrębną normę prawną, w której treści bezpośrednio nawiązuje do tych aktów lub czynności.”

W konsekwencji Naczelny Sąd Administracyjny wywodził, że „z samej umowy przelewu, ujętej w art. 509 k.c., której przedmiotem jest wierzytelność odszkodowawcza za odjęcie prawa własności nieruchomości w wyniku zdarzenia lub aktu ze sfery prawa publicznego, nabywcy tej wierzytelności w sprawie o ustalenie odszkodowania, o którym mowa w art. 128 ust. 1 u.g.n., nie przysługuje przymiot strony w rozumieniu art. 28 k.p.a. Dla uzyskania przymiotu strony, w rozumieniu art. 28 k.p.a., konieczne jest istnienie normy prawa materialnego, która łączyłaby z faktem zawarcia umowy przelewu wierzytelności skutek w postaci przypisania nabywcy wierzytelności interesu prawnego”.

W orzecznictwie wskazywano również, że nie można wywieść interesu prawnego ze skutków: umowy o wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją decyzji o pozwoleniu na budowę (por. wyrok NSA z 25 lutego 1999 r., sygn. akt IV SA 345/97), umowy najmu lokalu mieszkalnego (por. wyrok NSA z 20 września 2006 r., sygn. akt II OSK 837/05) lub innego tytułu obligacyjnego do nieruchomości (por. wyrok NSA z 25 lutego 1999 r., sygn. akt IV SA 345/97). Podkreślono również, że interes prawny charakteryzuje się bezpośredniością, tzn. że jeżeli sprawa dotyczy dwóch lub więcej podmiotów, to interes prawny mają tylko te z nich, których sytuacja prawna wynika wprost z normy prawa materialnego, a nie powstaje za pośrednictwem drugiego podmiotu (por. wyrok NSA z 19 marca 2002 r., sygn. akt IV SA 1132/00 i z 2 kwietnia 2009 r., sygn. akt I OSK 518/08). Nadto w doktrynie stwierdzono, że podstawę interesu prawnego na gruncie prawa administracyjnego nie mogą stanowić: roszczenia cywilnoprawne, statuty, regulaminy, przepisy wewnętrzne i korporacyjne (por. P. Gołaszewski, w: R. Hauser, M. Wierzbowski (red.), *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 221).

Wyżej opisane poglądy nie znalazły jednak swego odzwierciedlenia przy rozstrzygnięciu wniosków o przyznanie prawa użytkowania wieczystego w stosunku do gruntów warszawskich. Przyjęto bowiem, że w omawianym zakresie nie występują jakiegokolwiek ograniczenia, a więc prawa przyznane przez dekret warszawski mogą być zbywane jak typowe roszczenia cywilnoprawne o charakterze majątkowym. Prezydent uznawał nabywców tego rodzaju „roszczeń” za strony postępowania dekretowego w rozumieniu art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, tj. za następców prawnych dotychczasowych właścicieli gruntu. W efekcie tego wydawano liczne decyzje zwrotowe na rzecz podmiotów, które nie były bezpośrednio pokrzywdzone nacjonalizacją gruntów warszawskich. Jednocześnie proces ten wiązał się z dodatkowymi negatywnymi konsekwencjami społecznymi i ekonomicznymi. Z jednej bowiem strony doszło do znacznego uszczuplenia mienia publicznego pozostającego w dyspozycji Skarbu Państwa i m.st. Warszawa, w szczególności do zmniejszenia liczby

posiadanych lokali socjalnych. Z drugiej zaś strony, omawiany proceder często prowadził do: nadmiernych podwyżek czynszów lokatorskich w reprivatyzowanych nieruchomościach, eksmisji lokatorów, a nawet stosowania w stosunku do nich aktów przemocy. Nie jest więc zaskakującym fakt, iż uznawanie praw wynikających z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego za rodzaj roszczeń cywilnoprawnych spotykał się z surową krytyką, zwłaszcza ze strony organizacji społecznych broniących praw lokatorów.

Niemniej jednak należy wskazać, że Prezydent m.st. Warszawy w opinii z 14 września 2015 r., odpowiadając na pismo Trybunału Konstytucyjnego z 5 sierpnia 2015 r. w sprawie przed Trybunałem Konstytucyjnym sygn. akt Kp 3/15, rozróżniał następców prawnych dawnych właścicieli (spadkobierców) od nabywców roszczeń, ponieważ w swojej opinii wskazał „że obecny stan służy jedynie wąskiej grupie osób zawodowo zajmujących się skupowaniem, odsprzedają i egzekwowaniem roszczeń. W postępowaniach dekretowych coraz częściej zgłaszają się kuratorzy ustanowieni przez sądy dla osób nieznanymi z miejsca pobytu, o których istnieniu świadczą jedynie dokumenty pochodzące sprzed 1939 r. lub nabywcy roszczeń dekretowych od pełnomocników osób zamieszkałych od lat za granicą, przez co zwiększa się ryzyko dostania się nieruchomości w ręce osób niebędących następcami prawnymi dawnych właścicieli.” (wyrok TK z dnia 19 lipca 2016 r. sygn. Akt Kp 3/15, k. 12 uzasadnienia).

Na dzień wydawania niniejszej decyzji, w tym zakresie wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie sygn. I OSK 2034/20 i I OSK 2875/20. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego *„Przepisy dekretu warszawskiego nie normują (...) skutków prawnych nabycia praw określonych w tym dekrecie przez osoby, które zawarły takie umowy (dopisek: umowy nabycia udziałów w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego). Przedmiotem tych umów nie jest bowiem prawo własności gruntu nieruchomości warszawskiej, skoro według art. 1 powołanego dekretu, wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m.st. Warszawy (...). Skutki prawne wspomnianych wyżej umów w sferze podmiotowej dla wydania decyzji na podstawie dekretu warszawskiego o przyznaniu praw określonych w tym dekrecie należy zatem ocenić przez pryzmat przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, tj. przez pryzmat art. 28, w którym przymiot strony postępowania administracyjnego został oparty przez ustawodawcę na przysługiwaniu interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy to postępowanie. Należy przy tym odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym. Nie zawsze bowiem skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa*

administracyjnego. Dzieje się tak tylko wtedy, gdy ustawodawca wyraźnie to unormował. (...). Stosunki administracyjnoprawne mają przy tym charakter jednostronny ściśle związany z władczymi kompetencjami organów sprawujących administrację, co w konsekwencji wyklucza swobodę dokonywania czynności prawnych na wzór swobody właściwej prawu cywilnemu. Wyklucza to także możliwość modyfikowania przez strony stosunku administracyjnoprawnego norm kształtujących treść tego stosunku (...). W stosunku administracyjnoprawnym żadna z jego stron nie może więc nie tylko modyfikować norm prawnych kształtujących ten stosunek, ale tym bardziej nie może ich wyłączać lub uzależniać ich stosowania od własnej woli. Kształt i skutki prawne stosowania norm prawa administracyjnego nie zależą także od zgodnej woli stron i adresatów tych norm (...). Strony umowy cywilnoprawnej nie mogą oczekiwać, że swoboda zawierania umów i wyrażania w nich swojej woli w sferze prawa cywilnego wywoła takie same skutki prawne w sferze prawa administracyjnego. Prawo administracyjne nie poddaje się bowiem takiej samej modyfikacji w zakresie norm materialnoprawnych, jakim może być poddawane prawo cywilne (...). Źródłem interesu prawnego w prawie administracyjnym nie mogą być zatem różnego rodzaju zdarzenia prawne mieszczące się w sferze stosowania prawa, w konsekwencji czego nie można go wywieść (...) ze skutków czynności prawnych prawa cywilnego, (...) szczególnie w postaci umowy zobowiązaniowej. W przeciwnym razie, bezwzględnie wiążąca norma materialna prawa administracyjnego i jej stosowanie byłoby kształtowane wolą stron (...), co jest nie do pogodzenia z charakterem stosunku administracyjnoprawnego (...). Źródłem sytuacji prawnych w prawie administracyjnym mogą być zatem wyłącznie normy prawne i jedynie bezpośredni związek interesu indywidualnego z tymi normami pozwala kwalifikować go jako interes prawny”.

Naczelnny Sąd Administracyjny podkreślił, że „przepisy dekretu warszawskiego nie kreują normy materialnoprawnej przypisującej stronom umowy nabycia praw i roszczeń interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie tego dekretu w celu przyznania praw określonych w tym dekrete. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Sama bowiem podstawa cywilnoprawna zawarcia takiej umowy – w kontekście przedstawionej powyżej analizy – nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego. Umowa taka nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrete warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. Przedmiot omawianej umowy nie mieści

się również w wartościach chronionych dekretem warszawskim i w celu, któremu ten dekret służył. Skoro bowiem ustawodawca zadeklarował w dekreście zrekompensowanie właścicielom gruntów warszawskich pozbawienie ich prawa własności przyznaniem praw określonych w powołanym dekreście, to podmioty tego uprawnienia nie mogą w wyniku własnej woli zmienić woli prawodawcy i wskazać innego adresata tego uprawnienia”.

W rezultacie Sąd ten stwierdził, że „Uznanie tych umów za skuteczną podstawę, w rozumieniu prawa administracyjnego, do przyznania praw powołaną decyzją osobom wskazanym w tych umowach, jako nabywcom praw i roszczeń, stanowiło zatem rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, określającego podmiotowy zakres przyznania prawa do gruntu nieruchomości warszawskiej, co wyczerpuje przesłankę nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. także w powiązaniu z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.”.

Analizując wyżej opisane wyroki, Komisja doszła do przekonania, iż przedstawione w nich wywody są stanowcze, logiczne i wewnętrznie niesprzeczne. Korespondują one z dotychczasowym ogólnym dorobkiem doktryny i orzecznictwa, co potwierdza chociażby odwołanie się do przywołanej już uchwały NSA z 30 czerwca 2022 r. (sygn. akt I OPS 1/22). Znajdują swe potwierdzenie zarówno w literalnej wykładni art. 7 dekretu warszawskiego, który wprost wskazuje, że osobą, na rzecz której można ustanowić prawo użytkowania wieczystego, jest dotychczasowy właściciel gruntu lub jego następcy prawni posiadający grunt. Te grupy podmiotów otrzymały prawo do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym (emfiteuza) lub prawa zabudowy z opłatą symboliczną. Ponieważ celem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego jest bowiem wynagrodzenie uprawnionemu, nie zaś osobie trzeciej, negatywnych skutków nacjonalizacji należącej do niego nieruchomości warszawskiej.

Nadto zawarte w tych orzeczeniach wywody odpowiadają charakterowi dekretu warszawskiego. W doktrynie i w orzecznictwie powszechnie się bowiem wskazuje, że jest on aktem prawnym z zakresu prawa publicznego. Logicznym, a wręcz dorozumianym jest więc przyjęcie, że jego art. 7 kreuje prawo podmiotowe o charakterze administracyjnoprawnym, nie zaś roszczenie cywilnoprawne typowe dla aktu prawnego z zakresu prawa prywatnego.

Należy również podkreślić, że analogiczne stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny zajął w orzeczeniach z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn. akt I OSK 707/20 i I OSK 1717/20. Wyrażony w nich tok rozumowania nie pozostaje również w sprzeczności z konstytucyjnymi zasadami demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji), ochrony mienia (art. 64 Konstytucji) i praw słusznie nabytych. Reguły te nie chronią bowiem przypadków, gdy osoba

domaga się wobec organów państwowych realizacji korzyści majątkowej, którą uzyskała w sposób sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym. Co jednak najistotniejsze, wychodzą one naprzeciw oczekiwaniom osób pokrzywdzonych procesem reprivatyzacyjnym oraz tworzą przeszkodę do dalszego „handlu roszczeniami” i uszczuplenia mienia publicznego. Z tych też powodów, Komisja w pełni podziela wyrażone w nich stanowisko.

Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że trzema umowami sprzedaży: z r. (Rep. A), z r. (Rep. A), z (Rep. A) spadkobiercy dawnych właścicieli nieruchomości, zbyli na rzecz spółki A sp. z o.o. z siedzibą w W: wszelkie prawa i roszczenia wynikające z Dekretu w stosunku do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kruczej 5, m.in. działki pochodzącej w dawnej nieruchomości hip. Nr Na tej podstawie Prezydent m.st. Warszawy niesłusznie uznał nabywcę za następcę prawnego właścicieli hipotecznych, a więc za stronę postępowania dekretowego, pomimo że nie posiadał on w tym zakresie interesu prawnego. W rezultacie tego decyzją z dnia 3 marca 2016 r. ustanowiono na rzecz spółki użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości - działki nr ewidencyjny

W świetle powyższych ustaleń oraz rozważań prawnych, w opinii Komisji, kontrolowana decyzja została wydana z rażącym naruszeniem prawa. Prezydent m.st. Warszawy niesłusznie uznał nabywcę spółkę A sp. z o.o. z siedzibą w W: za następcę prawnego właścicieli hipotecznych, a więc za stronę postępowania dekretowego, pomimo że nie posiadał on w tym zakresie interesu prawnego. W rezultacie tego decyzją z dnia 3 marca 2016 r. ustanowiono na rzecz spółki użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości - działki nr ewidencyjny Decyzja ta jest obarczona taką wadą prawną, która uzasadnia stwierdzenie jej nieważności, bowiem wskazana przesłanka wyczerpuje dyspozycję, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Na marginesie zauważyć należy, że w chwili orzekania przez Komisję istnieje w obiegu prawnym nieprawomocna decyzja Ministra Finansów z dnia r., znak umarzająca w całości jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne w przedmiocie zastosowania ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. Nr 12, poz. 65, dalej: „ustawa z 1968 r.”) w stosunku do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kruczej 5, oznaczonej hip. nr Decyzja Ministra Finansów została uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie sygn. akt I SA/Wa

1253/20. Następnie od wyroku WSA została złożona skarga kasacyjna. Postępowanie przed Naczelnym Sądem Administracyjnym sygn. akt I OSK 1106/21 nie zostało zakończone.

W niniejszej sprawie w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej kwestia indemnizacji nie była rozstrzygnięta. Natomiast objęcie nieruchomości skutkami umowy indemnizacyjnej umożliwia wydanie decyzji przez Ministra Finansów stwierdzającej przejście tytułu własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z 1968 r. Determinowałoby to rozważenie słuszności ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Kruczej 5. W odniesieniu bowiem do praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości zaistniałaby sytuacja, w której przyznano by na podstawie przepisów odrębnych rekompensatę za przejście prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, w związku z objęciem nieruchomości układem indemnizacyjnym pomiędzy rządem Polski a rządem innego państwa.

3.3. Brak nieodwracalnych skutków prawnych.

Kontrolowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

W myśl powołanego przepisu 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 u.g.n.

Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” 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, Głosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. 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.

W przedmiotowej sprawie Komisja ustaliła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 3 marca 2016 r. numer 77/GK/DW/2016 nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Od momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Organ ustanowił prawo użytkowania wieczystego na rzecz spółki pod firmą A p. z o.o. z siedzibą w W. , nie została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Właścicielem działki nr ewidencyjny wpisanym w księdze wieczystej jest Miasto Stołeczne Warszawa.

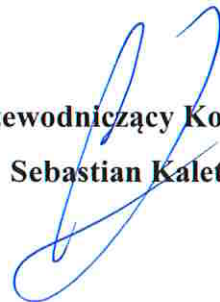
4. Strony postępowania.

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. Komisja uznała, że stroną niniejszego postępowania jest beneficjentka decyzji reprivatyzacyjnej spółka A sp. z o.o. z siedzibą w W.

5. Konkluzja.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie: art. 29 ust. 1 pkt 3 a zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy w związku z art. 156 § 1 pkt 2 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.

