



Warszawa, 30 września 2020 r.

Sygn. akt KR VI R 7/20

## DECYZJA NR KR VI R 7/20

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

### Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2020 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2015 r. nr

... dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego  
gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 230a, stanowiącego działkę  
ewidencyjną nr ... obręb ..., dla której Sąd Rejonowy dla W... w  
W... Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta Miasta

Stołecznego Warszawy, B... W... Ż... R... K... J...

Mi... Ł... K... M... K... R... D...

B... B... F... D... B... Ż... Mi...

F... M... V... K... R... R... M... G... M...

J... B... K... B... P... D... J... R...

M... I... E... A... W... M... W... M... M...

M... E... P... B... M... P... K... N... M...

N... M... T... M... T... U... D... M...

Sy... P... K... M... B... D... S...

F... M... W... K... B... N... S... M... J...

D... B... K... B... D... J... P... A... M...

T... M... K... J... D... S... K... A... W...

J... T... P... S... Z... R... B... A... Z... B... K...

Łódź, Miasto, Jędrzejów, Warszawa, Płock, Międzybuzie, Radziejów, Jędrzejów, Żelazowa Góra, Działoszyn, Pielgrzymka, Kozłowo, Wąbrzeźno, Aława, Wąbrzeźno, Mielno, Wąbrzeźno, Mielno, Jędrzejów, Żelazowa Góra i Prokuratora Regionalnego w Warszawie

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: „ustawa z 9 marca 2017 r.”) w związku z 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 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 2020 r. poz. 256, dalej: „k.p.a.”) w związku z art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a., 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. poz. 50, nr 279; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

**orzeka:**

**stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2015 r. nr 1000/2015 w całości.**

## **UZASADNIENIE**

### **I.**

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

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w związku z art. 16 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 9 czerwca 2020 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 7/20 (obecnie KR VI R 7/20) w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 czerwca 2015 r. nr 1000/2015 dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 1000/2015 obręb 1000/2015. Postanowienie Komisji zostało ogłoszone w dniu 10 czerwca 2020 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (dalej: BIP).

Postanowieniem Komisji z dnia 9 czerwca 2020 r. sygn. akt KR III R 7/20, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło w dniu 10 czerwca 2020 r.

Zawiadomieniem Komisji z dnia 9 czerwca 2020 r. sygn. akt KR III R 7/20, na podstawie art. 16 ust. 2, 3 i 4 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego następujące strony: Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, Białystok, Żywiec, Rzeszów, Jastrzębie, Mysłowice, Katowice, Międzybuzie, Krynki, Ruda Śląska, Dąbrowa Górnicza, Białogóra, Dąb, Białystok, Żywiec, Mysłowice, Iława, V Krynki, Ruda Śląska, Mysłowice, Jastrzębie, Katowice, Białogóra, Piekoszów, Jastrzębie, Mysłowice, Iława, Warszawa, Warszawa, Warszawa, Międzybuzie, Mysłowice, Ełk, Piekoszów, Mysłowice, Warszawa, Krynki, Nysa, Międzybuzie, Mysłowice, Tarnobrzeg, Międzybuzie, Tarnobrzeg, Ustronie Morskie, Sopot, Piekoszów, Międzybuzie, Białystok, Dąb, Sopot, Iława, Mysłowice, Warszawa, Katowice, Białystok, Nysa, Siemiatyca, Jastrzębie, Mysłowice, Dąb, Białystok, Katowice, Białystok, Dąb, Jastrzębie, Piekoszów, Aława, Mysłowice, Mysłowice, Katowice, Jastrzębie, Dąb, Siemiatyca, Katowice, Aława, Warszawa, Żywiec, Tarnobrzeg, Piekoszów, Sopot, Żywiec, Rzeszów, Białystok, Aława, Żywiec, Białystok, Katowice, Łódź, Mysłowice, Jastrzębie, Warszawa, Piekoszów, Mysłowice, Piekoszów, Katowice, Białystok, Jastrzębie, Żywiec, Dąb, Warszawa, Żywiec, Piekoszów, Katowice, Warszawa, Aława, Warszawa, Mysłowice, Warszawa, Mysłowice, Jastrzębie, Żywiec i Prokuratora Regionalnego w Warszawie. Przedmiotowe zawiadomienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 10 czerwca 2020 r.

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2020 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Społeczna Rada) z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

2015 r. nr [ ] dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 230a stanowiącego działkę ewidencyjną nr [ ] obręb [ ], dla której Sąd Rejonowy dla Wł. [ ] w Wł. [ ], Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

Przedmiotowe postanowienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 10 czerwca 2020 r.

Pismami z dnia 17 czerwca 2020 r. zawiadomiono w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r. kolejno: Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (dalej: SKO) o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie wraz z pouczeniem o zawieszeniu z mocy prawa postępowań dotyczących decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowań o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, albo innych postępowań przed tymi organami lub sądami toczących się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Postanowieniem Komisji z dnia 9 czerwca 2020 r. orzeczono o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego toczącego się przed Komisją, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości do udziału wynoszącego 0,3236 części, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz zakazu zbywania lub obciążania udziału w tej nieruchomości. Informacja dotycząca wydania postanowienia została ogłoszona w BIP w dniu 18 czerwca 2020 r.

Postanowieniem Komisji z dnia 30 czerwca 2020 r. sygn. akt KR VI R 7/20, na podstawie art. 123 § 1 k.p.a. w związku z art. 75 § 1 k.p.a. i art. 84 § 1 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia: a) wartości rynkowej udziału 30 % części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (ul. Grochowska 230a), obręb dla której Sąd Rejonowy dla W Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą według stanu na dzień 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ), b) wartości rynkowej udziału 1/6 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (ul. Grochowska 230a), obręb dla której Sąd Rejonowy dla W Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą według stanu na dzień 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ), c) wartości rynkowej udziału części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (ul. Grochowska 230a), obręb dla której Sąd Rejonowy dla



W [redacted] w Warszawie [redacted] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [redacted], według stanu na dzień [redacted] 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]), d) wartości rynkowej udziału [redacted] 2 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] (ul. Grochowska 230a), obręb [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla W [redacted] w W [redacted] XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [redacted], według stanu na dzień [redacted] 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]), e) wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu położonego w Warszawie oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] (ul. Grochowska 230a), obręb [redacted] dla której Sąd Rejonowy dla W [redacted] w W [redacted] Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [redacted], według stanu na dzień [redacted] 2015 r. (tj. na dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted]). Przedmiotowe postanowienie zostało ogłoszone w BIP w dniu 3 lipca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 29 lipca 2020 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 7 października 2020 r. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 30 lipca 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 sierpnia 2020 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 17 sierpnia 2020 r.

W dniu 31 sierpnia 2020 r. Społeczna Rada złożyła opinię nr 13/2020.

Na etapie prowadzonego postępowania rozpoznawczego strony postępowania nie zgłosiły żadnych wniosków dowodowych i procesowych.

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

**1.1.** Przedwojenna nieruchomość hipoteczna „ [redacted] lub zamiennie „ [redacted] nr [redacted], pierwotnie zajmowała ogólny obszar o powierzchni ok. 13.826,50 m<sup>2</sup> i składała się z 15 placów budowlanych o łącznej powierzchni 9.478,50 m<sup>2</sup> oznaczonych kolejnymi numerami porządkowymi od [redacted] do [redacted] z terenu użyteczności

publicznej o powierzchni 2.710 m<sup>2</sup> i z terenów odchodzących pod budowę ul. Grochowskiej – 126 m<sup>2</sup> i ul. Projektowanej, Kozielskiej – 1.492 m<sup>2</sup>.

Ówczesnie działka nr [redacted] zawierała powierzchnię 516 m<sup>2</sup>, działka nr [redacted] powierzchnię 406 m<sup>2</sup>, działka nr [redacted] powierzchnię 409 m<sup>2</sup> i działka nr [redacted] powierzchnię 435 m<sup>2</sup>. Przedmiotowe działki zostały sprzedane osobom trzecim w dniu [redacted] 1939 r.

Ówczesnie działka nr [redacted] zawierała powierzchnię 575 m<sup>2</sup> i została sprzedana w dniu [redacted] 1939 r.

Ówczesnie działka nr [redacted] zawierała powierzchnię 680 m<sup>2</sup> i została sprzedana w dniu [redacted] 1939 r.

Ówczesnie działka nr [redacted] zawierała powierzchnię 939 m<sup>2</sup> i została sprzedana w dniu [redacted] 1939 r.

Ówczesnie działka nr [redacted] zawierała powierzchnię 465 m<sup>2</sup> i została sprzedana w dniu [redacted] 1939 r.

Ówczesnie działka nr [redacted] zawierała powierzchnię 519 m<sup>2</sup> i została sprzedana w dniu [redacted] 1939 r.

Stosownie do tytułu wykonawczego z dnia [redacted] 1943 r. nr [redacted] Sąd Grodzki w Warszawie, po rozpoznaniu sprawy z wniosku T. [redacted] C. [redacted] przeciwko M. [redacted] K. [redacted] i J. [redacted] N. [redacted] z domu K. [redacted] postanowił orzec wykonalność wyroku S. [redacted] P. [redacted] z dnia [redacted] 1939 r., na mocy którego Sąd Polubowny działkę nr [redacted] z nieruchomości pod nazwą „[redacted]” oznaczonej nr [redacted] stanowiącą własność J. [redacted] N. [redacted] i M. [redacted] K. [redacted], przysądził na własność T. [redacted] C. [redacted]. Na mocy wniosku T. [redacted] C. [redacted] z dnia [redacted] 1945 r., odłączono działkę nr [redacted] z dawnej księgi hipotecznej nr [redacted] i założono dla tej działki nową księgę hipoteczną nr [redacted], w której to księdze wpis dotyczący własności został wpisany na imię T. [redacted] C. [redacted].

**1.2.** Na potrzeby postępowania administracyjnego prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy w celu uregulowania roszczeń dekretowych w zakresie działek nr [redacted] i terenu użyteczności publicznej, wraz z upływem czasu dokonano podziału tych działek ewidencyjnych w obrębie dawnej nieruchomości „[redacted]”, w wyniku którego powstała obecna działka w obrębie [redacted] m.in. o nr ewidencyjnym [redacted] (dawna działka [redacted] – część, dawna działka [redacted] – część i dawny teren użyteczności publicznej – część), przed wojną teren niezabudowany, po wojnie w [redacted] r. na przedmiotowym gruncie wybudowano V kondygnacyjny budynek mieszkalny pod adresem ul. Grochowska 230a, w którym znajduje się obecnie 60 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2.684,45 m<sup>2</sup>

oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 95,82 m<sup>2</sup>. W budynku została wyodrębniona własność 42 lokali. Działka ewidencyjna nr ..... oznaczona jest jako „B .....” „działka pod budynkiem”, aktualny adres: ul. Grochowska 230a. Dla ww. działki Sąd Rejonowy dla W ..... -M ..... a w W ..... : XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod numerem ..... . Zgodnie z wpisem w dziale II ww. księgi wieczystej, obecnym właścicielem działki jest m.st. Warszawy.

**1.3. Przedmiotowa nieruchomość wg stanu na dzień ..... 2015 r. znajdowała się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Rondo Wiatraczna – część I, zatwierdzonego uchwałą nr ..... , Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia ..... 2014 r. Nieruchomość będąca przedmiotem wyceny dnia ..... 2015 r. znajdowała się na obszarze strefy oznaczonej A1.5MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nieruchomość położona jest w Warszawie w dzielnicy Praga-Południe, w niedalekiej odległości od ulicy Grochowskiej. Usytuowana jest na terenie obszaru Grochów. Nieruchomość znajduje się w niedalekiej odległości od głównych ulic miasta: al. Stanów Zjednoczonych, ul. Grochowskiej oraz około 200 metrów od ronda Wiatraczna. W bliskiej odległości znajdują się przystanki komunikacji autobusowej i tramwajowej, z których można dojechać do centrum Warszawy oraz innych dzielnic miasta. W najbliższym sąsiedztwie nieruchomości znajdują się tereny mieszkalne oraz liczne lokale handlowo-usługowe, szpital Grochowski, Wojskowy Instytut Medyczny, obiekty oświaty oraz tereny zielone (Park Obwodu Praga Armii Krajowej, Park Polińskiego).**

## **2. Pierwotny właściciel nieruchomości**

**2.1. I ..... vel I ..... (zmarły ..... 1927 r.) oraz G ..... vel G ..... z domu S ..... (zmarła ..... 1935 r.) małżonkowie K ..... mieli 11 dzieci: F ..... z domu K ..... , N ..... K ..... zmarłego w dniu ..... 1937 r., B ..... K ..... , S ..... K ..... D ..... K ..... J ..... K ..... J ..... K ..... R ..... vel R ..... (występującej również jako R ..... ) E ..... z domu K ..... zmarłą w dniu ..... 1943 r., J ..... N ..... z domu K ..... , M ..... vel M ..... K ..... oraz A ..... M ..... z domu K ..... urodzoną ..... 1886 r., zmarłą ..... 1939 r. w Warszawie (A ..... K ..... wyszła za mąż za L ..... M ..... . Z tego związku małżeńskiego w dniu ..... 1916 r. lub w 1919 r. w Moskwie**



urodziła się córka A. [imię] [nazwisko], która w dniu [data] 1938 r. wyszła za mąż za D. [imię] [nazwisko] i przyjęła nazwisko O. [imię] [nazwisko] - występująca również jako O. [imię] [nazwisko]).

**2.2.** W dziale II wykazu dawnej księgi hipotecznej „K [imię] [nazwisko]”, znajduje się wzmianka z wniosku z dnia [data] 1947 r. dz.kw. [numer] o dokonanie w księdze hipotecznej pod nazwą [nazwa] wpisu przeniesienia własności placów nr [numer] oraz placu przeznaczanego jako teren użyteczności publicznej - na rzecz W. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko] z tytułu nabycia od A. [imię] [nazwisko] ww. terenów, wskazanej w akcie sprzedaży jako „jedynej spadkobierczyni J. [imię] [nazwisko] i M. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko]”, na mocy aktu z dnia [data] 1945 r. za nr [numer].

**2.3.** Zgodnie z zaświadczeniem Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w W. [imię] [nazwisko] z dnia [data] 1948 r. nr [numer], w dziale II wykazu hipotecznego prowadzonego dla działek N [numer] i terenu użyteczności publicznej - pod nazwą [nazwa] nr rej. [numer] prawo własności do przedmiotowej nieruchomości należało do J. [imię] [nazwisko] i M. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko]. Ponadto w przedmiotowym zaświadczeniu widnieje zastrzeżenie, że: „w dniu [data] 1947 r. wpłynął wniosek W. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko] zapisany do Dziennika KW. Pod nr [numer] wraz z wypisem aktu zeznanego w [data] 1945 r. za N [numer] (...) o przepisaniu na jego imię tytułu własności działek oznaczonych N [numer] ogólnej powierzchni [numer] metr. Kw i działki o powierzchni 2710 metrów kw przeznaczonej jako teren użyteczności publicznej, które to działki uregulowane są jawnym wpisem w Dziale II wykazu hipotecznego pod nazwą [nazwa] N rej. [numer] - na imię J. [imię] [nazwisko] i M. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko]”.

**2.4.** W aktach Urzędu m.st. Warszawy prowadzonych dla przedmiotowej nieruchomości znajduje się niepodpisane i bez pieczętek - postanowienie Sądu Grodzkiego w W. [imię] [nazwisko] z dnia [data] 1950 r. sygn. Dz.KW [numer] o treści: „w przedmiocie rozpoznania wniosku W. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko] z dnia [data] (...) nr [numer] wpis na własność placów nr [numer] oraz placu przeznaczanego jako teren użyteczności publicznej ze składu nieruchomości warszawskiej pod nazwą hipoteczną nr rej. [numer] (dawniej „[nazwa]”) postanawia wnioskowi odmówić”. Na przedmiotowym postanowieniu widnieje zapis: „Przeniesiono do Arch. 26 lutego 1952 r”.

**2.5.** M. [imię] [nazwisko] vel M. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko] (występujący również jako: K. [imię] [nazwisko]) urodził się [data] 1879 r. w Warszawie jako syn I. [imię] [nazwisko] vel I. [imię] [nazwisko] i G. [imię] [nazwisko] vel G. [imię] [nazwisko] z domu S. [imię] [nazwisko] (występującej również jako: Sz. [imię] [nazwisko]) małżonków Kornberg. Był żonaty z R. [imię] [nazwisko] K. [imię] [nazwisko] z domu S. [imię] [nazwisko] (występującej również jako S. [imię] [nazwisko]). M. [imię] [nazwisko] vel M. [imię] [nazwisko] i R. [imię] [nazwisko] małżonkowie K. [imię] [nazwisko] mieli troje dzieci:



a) H. M. z domu K. urodzoną 1908 r., zmarłą w dniu 1945 r. w Sł. Wyszła za mąż za J. M. H. M. w dniu 1934 r. w W. urodziła córkę - A. M. i M. w dniu 1960 r. wyszła za mąż za J. P. i przybrała nazwisko M. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 1969 r. Następnie A. M. posługiwała się imieniem S. i wyjechała do USA, gdzie wyszła za mąż i przybrała nazwisko L. S. (vide: A. ) L. zmarła w USA.

b) J. K. urodzonego 1906 r. Był żonaty z E. K. z domu F. występującej również jako F. urodzoną 1912 r. J. K. zmarł 1943 r.,

c) J. S. K. urodzonego 1911 r., zmarłego 2005 r. w Tel-Awiiwie.  
Postanowieniem Sądu Grodzkiego w W. z dnia 1947 r. sygn. po rozpoznaniu wniosku A. O. ustalono datę zgonu M. vel M. K. na dzień 1941 r.

Postanowieniem Sądu Grodzkiego z dnia 1949 r. sygn. po rozpoznaniu wniosku A. O. oraz A. K. M. reprezentowanej przez ojca - J. M. stwierdzono, że prawa spadkowe po M. vel M. K. przysługują w 1/3 części synowi J. K. w 1/3 synowi J. K. i w 1/3 córce H. z K. zamężnej M. W przedmiotowym postępowaniu spadkowym brał udział W.owski jako nabywca praw spadkowych A. O. który był reprezentowany przez adwokata M. P.

**2.6. J. i N. z domu K. urodziła się 1878 r. w W. jako córka E. i G. vel C. ze S. (występującej również jako: S. małżonków K.**

Postanowieniem Sądu Grodzkiego z dnia 1947 r. sygn. po rozpoznaniu wniosku A. O., ustalono datę zgonu J. N. na dzień 1942 r.

Jak wynika z akt Sądu Grodzkiego w W. sygn. w sprawie z wniosku nieletniej A. M. reprezentowanej przez ojca - J. M. oraz Al. Okoczyło się postępowanie spadkowe po J. N. W ww. aktach sprawy brak jest kończącego postanowienia spadkowego. Z wpisu nr do repetytorium

1948 wynika, że w dniu 31.12.1950 r. rozprawa została odroczone – brak jest jakichkolwiek dalszych wpisów.

2.7. Zaświadczeniem Urzędu Skarbowego w [redacted] z dnia [redacted] 1945 r. nr [redacted] stwierdzono, że „po zmarłych Ma[redacted] vel M[redacted] [redacted] w 1941 r. oraz Ju[redacted] N[redacted] w 1943 r. zgłoszono jako spadek nieruchomości „[redacted] (...)”, składająca się z 6 placów budowlanych o powierzchniach: (...)/ działka nr (...), 3/ działka Nr. (...), 4/ działka Nr. (...), 5/ działka Nr. (...), 6/ działka Nr. (...) oraz z terenu użyteczności publicznej o pow. 2710 m.kw. i że prawa do tego spadku zgłosiła A[redacted] O[redacted] - siostrzenica, z prawa do całości. – Zaświadczenie niniejsze wydaje się z tym zastrzeżeniem, że postępowanie wymiarowe podatku spadkowego wszczęto nie na podstawie aktu zgonu, lecz oświadczenia świadków, złożonego przed notariuszem S[redacted] M[redacted] w W[redacted] z dnia [redacted] 1945 r. Nr rep. (...)”.

### 3. Sprzedaż praw spadkowych przez Alicję Oldak

3.1. Aktem notarialnym z dnia [redacted] 1945 r. nr Rep. [redacted] sporządzonym przed notariuszem Ju[redacted] S[redacted], Alicja Oldak upoważniła adwokata Z[redacted] Oldak do sprzedaży w jej imieniu osobom, za cenę i na warunkach według uznania upoważnionego, „należących do mnie praw spadkowych, odziedziczonych przeze mnie po ciotce mojej Ju[redacted] z K[redacted] N[redacted] i wuju moim M[redacted] K[redacted] do nieruchomości pod nazwą hipoteczną „[redacted]” – położonej w W[redacted] na P[redacted] przy [redacted], do zeznania i podpisania notarialnego aktu kupna – sprzedaży rzeczonych praw spadkowych, do odbioru i pokwitowania całkowitej ceny sprzedaży oraz do przepisania na nabywcę względnie nabywców tytułu własności (...). Obecnie ani żona (...) M[redacted] vel M[redacted] [redacted] – ani nikt ze zstępnych ich, jak również ani mąż wyżej wymienionej Ju[redacted] N[redacted] ani też nikt ze zstępnych ich nie żyją. (...)”.

3.2. Aktem notarialnym z dnia [redacted] 1945 r. nr [redacted] A[redacted] S[redacted] i A[redacted] R[redacted] oświadczyli przed notariuszem S[redacted] G[redacted], że: J[redacted] z K[redacted] N[redacted], M[redacted] vel M[redacted] K[redacted] i „Alicja z K[redacted] M[redacted] (żona I[redacted] M[redacted]), byli rodzonymi dziećmi I[redacted] vel I[redacted] i G[redacted] el G[redacted] małżonków K[redacted] Ponadto oświadczyli, że:- Alicja z K[redacted] [redacted] zmarła w W[redacted] w dniu [redacted] r. pozostawiając jedyną córkę A[redacted] M[redacted]

zameżną O..., - że M... v M... K... zmarł w W... w roku 1941, - J... N... z K..., została zastrzelona przez Niemców w 1943 r. oraz, że: obecnie ani żona M... i v M... K... ani nikt ze zstępnych ich, jak również ani mąż J... N..., ani też nikt ze zstępnych ich - nie żyje. Zmarli przed śmiercią M... K... i J... N...

**3.3.** Aktem notarialnym z dnia 1945 r. nr Z... O... działający w imieniu i na rzecz A... z M... O... oświadczył, że: „J... N... z domu K... i M... K... zapisani są w dziale II wykazu hipotecznego jako jawni w równych niepodzielnych częściach właściciele reszty nieruchomości pod nazwą ,

(...) przy ulicy Grochowskiej położonej, mającej uregulowaną księgę wieczystą za Nr rejestru hipotecznego „ta reszta wyżej opisanej nieruchomości składała się z siedmiu placów niezabudowanych (...), a mianowicie: 1/ z placu oznaczonego (...) o powierzchni 646 m2 (...), 2/ z placu oznaczonego (...) o powierzchni 904 m2 (...), 3/ z placu oznaczonego (...) o powierzchni 578 m2, 4/ z placu oznaczonego (...) o powierzchni 832 m2, (...), 7/ z placu o powierzchni (...) m2, oznaczonego na planie jako teren budowlany użyteczności publicznej”, „J... N... i M... K..., dzieci rodzone I... v I... i G... v G... małżonków K... zmarli, jak również przed ich śmiercią ich współmałżonkowie i ich zstępni”, „siostra wyżej wymienionych: J... N... i M... K... - A... z K... M..., która (...) urodziła córkę w dniu (...) roku w M... i wyszła za mąż za D... O... w dniu (...) 1939 (...) roku”, „postępowanie spadkowe po zmarłych J... N... i M...

K... w hipotece wyżej wymienionej nieruchomości nie zostało jeszcze ogłoszone”, „na podstawie wyżej przytoczonych dokumentów wynika, że jedyną spadkobierczynią po zmarłych: J... N... i M... K... jest wyłącznie córka rodzona zmarłej siostry ich A... M... - A... z M... O..., do której pozostały po nich spadek przechodzi w całości”, „§ 2. Po powyższych wyjaśnieniach Adwokat Z... O... w imieniu A... O... wylegitymowawszy w ten sposób prawa jej do spadku po M... K... i J... N... świadczą, że wszystkie prawa spadkowe, przysługujące A... C..., do placów, oznaczonych NN..., o powierzchni ogólnej 3726,5 (...) metrów kwadratowych oraz do placu, przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej, o powierzchni 2710 metrów kwadratowych ze składu, wyżej wymienionej nieruchomości pod nazwą „... N rejestru hipotecznego w stanie, położeniu, przestrzeni i granicach, jak place te w spadku po M... K... i J... N... i A... C... posiada i posiadać ma prawo, ze wszystkim, co się na tych placach znajduje i stanowi



nieruchomość z prawa, natury i przeznaczenie, bez żadnego wyłączenia, - aktem niniejszym sprzedaje współstawiającemu W: K na zupełną i wyłączną jego własność, za ogółem umówioną pomiędzy stronami cenę kupna-sprzedaży w kwocie złotych 186.000 (...), i zezwala na przepisanie prawa własności tych placów w wykazie hipotecznym na imię nabywcy W K § 3. W K świadczą, że (...) znane mu są prawa A O do tych placów na podstawie wyżej przytoczonych dokumentów, stan wykazu hipotecznego powyższej nieruchomości jest mu dokładnie znany, na tym poprzestaje i prawa spadkowe do tych placów nabywa od A O (...)", „Posiadanie prawne i faktyczne wszystkich wyżej wymienionych, stanowiących obiekt tej sprzedaży placów, przechodzi na nabywcę W K z chwilą podpisania tego aktu. Wszelkie dochody z tych placów za czas do dnia dzisiejszego należą do A O a za czas po tym dniu do W K", „Adwokat Z: O w imieniu A O ręczy W K że do spadku po zmarłych M i K i J N nikt lepszych ani nawet równych z nią praw nie ma i że spadek po nich przechodzi wyłącznie na rzecz jej, A O

#### 4. Postępowanie na podstawie wniosków dekretowych

4.1. Zaświadczeniem Urzędu Gminy Warszawa z dnia 1947 r. nr stwierdzono, że nieruchomość przy ul. Grochowskiej 232 a plac nr , nr hip. według przedstawionego świadectwa Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie za nr , stanowi własność W K.

4.2. Objęcie w posiadanie nieruchomości objętej całą dawną księgą hipoteczną nr , nastąpiło w dniu 1949 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 5 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, a więc termin do składania wniosku upływał z dniem 11 października 1949 r.

4.3. W dniu 1949 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek W K opatrzony datą 1949 r. o przyznanie mu za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu nieruchomości położonej w Warszawie przy „ul. Jarzębinowej N pol. N Hip. - K a oznaczona porząd. działek i terenu użyteczności publicznej o łącznej powierzchni 5670 m2.”. Na podaniu odcisnięto pieczęć pobrania opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000 ówczesnych złotych w dniu 1949 r. Do podania



dołączono zaświadczenie Oddziału Hipotecznego Sądu Grodzkiego w W z dnia .  
i 1948 r. nr w którym widnieje zapis, że „w dniu 1947 r. wpłynął wniosek W K zapisany do Dziennika KW. Pod nr wraz z wypisem aktu zeznanego w 1945 r. za (...) o przepisanie na jego imię tytułu własności działek oznaczonych i ogólnej powierzchni 3726 5/10 metr. Kw i działki o powierzchni 2710 metrów kw przeznaczonej jako teren użyteczności publicznej, które to działki uregulowane są jawnym wpisem w Dziale II wykazu hipotecznego pod nazwą i N rej. – na imię J N M K.

**4.4.** W dniu i 1949 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek adwokata J M „działającego jako opiekuna nieletniej A M o przyznanie A M prawa własności czasowej „do terenu należącego do M K – jej dziadka”, który „był właścicielem 50 % nieruchomości „ na Grochowie nr. Hip. w działki nr oraz części terenu 2710 m2 przeznaczonych na użyteczność publiczną. Własność tych nieruchomości w drugiej połowie należała do siostry M K , J N€ ...). Na przedmiotowym podaniu brak adnotacji o pobraniu opłaty manipulacyjnej w wysokości 3.000 ówczesnych złotych tytułem opłaty od wniosku dekretowego.

**4.5.** Protokołem z dnia i 1949 r. Zarząd Miejski w m.st. Warszawie przejął teren przy ul. Grochowskiej 232 nr hip. I na na podstawie ogłoszenia Prezydenta z dnia 1949 r.

**4.6.** W dniu 1998 r. do Wydziału Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy Praga-Południe wpłynął wniosek córki W K - B. „Ż. s. o zwrot na jej rzecz nieruchomości „ plac nr: i teren użyteczności publicznej.

**4.7.** Pismem Kierownika Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy w Warszawie M i P. z dnia i 2004 r. wezwano B „Ż. w terminie 14 dni od otrzymania pisma, o dołączenie oryginalnych, bądź poświadczonych notarialnie odpisów prawomocnych „postanowień sądowych stwierdzających o nabyciu spadku po M. K i J N€ dawnych - właścicielach przedmiotowej nieruchomości” wskazując jednocześnie, że „powyższe dokumenty są niezbędne do jednoznacznego określenia prawowitych następców prawnych dawnych właścicieli”.

**4.8.** Pismem z dnia 2004 r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami m.st. Warszawy skierowanym do B „Ż. wskazało, że „wniosek w trybie dekretu z 26.10.1945 r. o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w dniu 20.05.1949 r.

przez W... K... Jednakże w aktach sprawy znajduje się również wniosek dekretowy z dnia ... 1949 r. złożony przez adwokata J... M... działającego w imieniu A... M... według oświadczenia wnuczki M... (M... K... A. A zatem w celu ustalenia czy A... C... była rzeczywiście jedyną spadkobierczynią d. właścicieli i kto był, osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego, niezbędne jest przeprowadzenie postępowania spadkowego i prawomocne postanowienie Sądu Powszechnego w tym zakresie. (...). Ponadto pismem z dnia ... 2004 r. została Pani wezwana o uzupełnienie akt sprawy odpisami prawomocnych postanowień sądu o nabyciu praw do spadku po M... K... i J... N... Do dnia dzisiejszego powyższe dokumenty nie zostały dostarczone. (...)

**4.9.** Prezydent m.st. Warszawy postanowieniem z dnia ... 2004 r. nr ... zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie z wniosku W... K... z dnia ... 1949 r. oraz z wniosku adwokata J... M... – opiekuna A... M... z dnia 16 listopada 1949 r., złożonych w trybie art. 7 dekretu warszawskiego o ustanowienie na ich rzecz prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości , ... nr działek ... i teren użyteczności publicznej, do czasu ustalenia wszystkich stron postępowania (spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych) w prawem przepisanej formie. W pkt II. postanowienia wezwano B... Ż... do wystąpienia, w terminie dwóch miesięcy od dnia otrzymania niniejszego postanowienia, do właściwych sądów powszechnych z wnioskami o stwierdzenie nabycia spadku po J... N... i M... K... oraz ewentualnie po ich spadkobiercach, a w przypadku zakończonych postępowań spadkowych – o wydanie odpisów prawomocnych postanowień sądowych o nabyciu spadku.

**4.10.** Pismem z dnia ... 2005 r. B... i Ż... wniosła do Sądu Rejonowego dla m.st. Wa... w W... o nadesłanie odpisu postanowienia dot. nabycia spadku po M... ve M... K... i ze sprawy ... „który jest niezbędny do przedłożenia w postępowaniu administracyjnym toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy”. W aktach Prezydenta m.st. Warszawy oraz ... / brak jest pisma stanowiącego odpowiedź na wniosek E... Ż...

**4.11.** B... i Ż... w 2005 r. złożyła do SKO pełnomocnictwo udzielone K... D... do występowania w jej imieniu i reprezentowania jej we wszystkich sprawach dotyczących dawnej nieruchomości ... przed wszelkimi urzędami i sądami. Pismem, które wpłynęło do SKO w dniu ... 2006 r. B... i Ż... poinformowała, że K... D... jest już jej pełnomocnikiem.

**4.12.** W dniu 2009 r. do Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy w Warszawie wpłynął wniosek M. U. działającego w imieniu M. I. K. podającego się za spadkobiercą M. K. urodzonego w dniu 1877 r. w Warszawie jako syna I. K. G. S. zmarłego 1942 r., o przystąpienie do toczącego się postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grochowskiej 232 „która była własnością J. N. i M. K.

**4.13.** Pismem z dnia 2010 r. (znak: radca prawny A. D. z Samodzielnego Wieloosobowego Stanowiska Pracy Radców Prawnych Urzędu m.st. Warszawy skierowanym do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych m.st. Warszawy wskazała, że nie jest możliwe ustalenie, że jedyną osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego był W. K. który nabył nieruchomość na podstawie aktu notarialnego z 1945 r. nr od A. C. wobec faktu, że do tej nieruchomości został złożony przez J. M. / imieniu małoletniej A. M. inny wniosek dekretowy.

**4.14.** Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku W. K. z dnia 1949 r. o przyznanie prawa własności czasowej gruntu położonego przy ul. Jarzębinowej oznaczonego nr hip. „”, działka i teren użyteczności publicznej, decyzją z dnia 2015 r. nr [znak:

- w pkt 1. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,3236 części zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 230a oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie ia rzecz: B. W. Ż. w udziale 0,09438 części oraz R. K. J. w udziale 0,22922 części,

- w pkt 2. ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1. decyzji w wysokości 255 zł netto, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Dzielnicy Praga Południe m.st. Warszawy oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ wskazał, że objęcie ww. gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 1949 roku, tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 5 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, w związku z czym termin składania w/w wniosków mijał dnia



1949 roku. W oparciu o zaświadczenie Sądu Rejonowego dla W...  
M... X W... K... W... L.dz. ... z dnia ... 2004 r. wskazano, że  
tytuł własności nieruchomości składającej się z placów o łącznym obszarze 9.478,5 m<sup>2</sup>  
z terenem użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m<sup>2</sup> i z terenów odchodzących pod ulice:  
Grochowską o obszarze 126 m<sup>2</sup> i Projektowaną o obszarze 1.492 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie  
przy ulicy Grochowskiej i Jarzębinowej, dla której prowadzona była księga hipoteczna pod  
nazwą „... uregulowany był jawnym wpisem na imię J...  
N... i M... K... w równych częściach niepodzielnie, co do reszty  
uregulowanej w w/w księdze nieruchomości. Wskazano, że „na mocy umowy sprzedaży  
z dnia ... 1945 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego za nr rep. ... W...  
K... nabył od A... z M... O..., jedynej spadkobierczyni J...  
N... i M... v M... K..., place nr ... o ogólnej powierzchni  
3726,5 oraz plac, przeznaczony jako teren użyteczności publicznej, o powierzchni 2710 m<sup>2</sup> ze  
składu w/w nieruchomości pod nazwą „...”. Ponadto wskazano,  
że w dniu ... 1949 r. W... K..., złożył w terminie ustawowym w trybie art.  
7 dekretu warszawskiego wniosek o przyznanie mu prawa własności czasowej do  
nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Jarzębinowej 10, 12, 14, 16, 18, dla której  
prowadzona była księga hipoteczna pod nazwą „... działki nr ...  
teren użyteczności publicznej.

Następstwo prawne dawnych właścicieli organ ustalił w oparciu o:

- 1 postanowienie Sądu Powiatowego dla ... z dnia ... 1974 r.,  
sygn. akt ... zgodnie z którym, spadek po W... K...  
nabyli: żona M... W... K... i v K... oraz dzieci: B...  
W... i v K... W... M... K... i  
i M... A... K... po 1/4 części spadku,
- 2 postanowienie Sądu Rejonowego ... wy z dnia ... 1994 r., sygn. akt  
..., zgodnie z którym spadek po M... W... i K... z domu  
K... nabyli z mocy ustawy dzieci: M... A... S..., B...  
W... Ż... i W... M... K... po 1/3 części każde z nich,
- 3 postanowienie Sądu Rejonowego ... y z dnia ... 1994 r., sygn. akt  
... zgodnie z którym spadek po W... M... K... nabyły:  
żona E... i H... K... i córka A... E... K... (obecnie  
B...), po 1/2 części każda z nich,



4. postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 1999 r., sygn. akt  
zgodnie z którym spadek po:  
a) Mąż i żona A i S nabyli: mąż J W i S i w 2/4 części, siostra B Ż i bratanica A E K (obecnie B ), po 1/4 części każda z nich,  
b) J W i S i nabyły siostry: A i D i W i, A O i E K i B i po 1/3 części każda z nich,
5. umowę o przeniesienie praw i roszczeń i umowę sprzedaży zawarte w formie aktu notarialnego (Rep. nr , dnia 2010 r. przed A i S notariuszem w Warszawie, na mocy którego B i W i Ż i przeniosła na rzecz T i J i udział wynoszący 30% w przysługujących B i Ż i prawach i roszczeniach do gruntów położonych w Warszawie, w rejonie ulic Grochowskiej i Aptecznej, objętych księgą hipoteczną pod nazwą: „ , działki nr a T i z J i sprzedał cały powyższy udział R i K i i J i
6. umowę o przeniesienie praw i roszczeń i umowę sprzedaży zawarte w formie aktu notarialnego (Rep. nr , dnia 2010 r. przed A S i notariuszem w Warszawie, na mocy której B i W i Ż i przeniosła na rzecz T i i J i udział wynoszący 30% w przysługujących B i Ż i prawach i roszczeniach do gruntu przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej o obszarze 2 710 m<sup>2</sup> położonego w Warszawie, w rejonie ulic Grochowskiej i Aptecznej, objętych księgą hipoteczną pod nazwą: „ wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków, a T i J i sprzedał cały powyższy udział R i K i i J i
7. umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego (Rep. nr , w dniu 2011 r. przed A i S i notariuszem w Warszawie, na mocy której A i W i, A i O i i E i B i sprzedały R i K i i J i i Jaszewskiemu całe przysługujące im prawa i roszczenia do części gruntów położonych w Warszawie w dzielnicy Praga Południe, obecnie w rejonie ulic: Grochowskiej i Aptecznej, pochodzących z dawnej nieruchomości objętej księgą wieczystą pod nazwą „ nr rej. hip. składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami i o łącznym obszarze 3.726,50

m<sup>2</sup> oraz gruntu przeznaczonego pod teren użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m<sup>2</sup>,

8. umowę sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego w dniu \_\_\_\_\_ 2011 r. przed A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ notariuszem w Warszawie, na mocy którego E \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ i A \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ sprzedały R \_\_\_\_\_ i K \_\_\_\_\_ Jeżeli \_\_\_\_\_ i całe przysługujące im prawa i roszczenia do części gruntów położonych w Warszawie w dzielnicy Praga Południe, obecnie w rejonie ulic: Grochowskiej i Aptecznej, pochodzących z dawnej nieruchomości objętej księgą wieczystą pod nazwą „\_\_\_\_\_” a nr rej. hip. \_\_\_\_\_ kładającej się z działek gruntu oznaczonych numerami \_\_\_\_\_ o łącznym obszarze 3.726,50 m<sup>2</sup> oraz gruntu przeznaczonego pod teren użyteczności publicznej o obszarze 2.710 m<sup>2</sup> wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków.

## 5. Nastęstwo prawne po W \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_

**5.1.** Postanowieniem Sądu Powiatowego dla \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 1974 r. sygn. \_\_\_\_\_ stwierdzono, że spadek po W \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ zmarłym \_\_\_\_\_ a 1959 r., na podstawie testamentu z dnia \_\_\_\_\_ 1959 r. nabyli: żona M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ Ka \_\_\_\_\_ I \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ z i dzieci: B \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ a Ż \_\_\_\_\_ i I \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_, po 1/4 części spadku.

**5.2.** Postanowieniem Sądu Rejonowego dla \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 1994 r. sygn. \_\_\_\_\_ stwierdzono, że spadek po M \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ z domu K \_\_\_\_\_, na podstawie ustawy nabyli: M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ Ż \_\_\_\_\_ i W \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ po 1/3 części każde z nich.

**5.3.** Postanowieniem Sądu Rejonowego \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 1999 r. sygn. \_\_\_\_\_ stwierdzono, że spadek po M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ z domu K \_\_\_\_\_ na podstawie ustawy nabyli: mąż J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ w udziale 2/4 części, siostra B \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ i Ż \_\_\_\_\_ i bratanica A \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ po 3/4 części każda z nich.

**5.4.** Postanowieniem Sądu Rejonowego \_\_\_\_\_ w W \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_ 1999 r. sygn. \_\_\_\_\_ stwierdzono, że spadek po J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ na podstawie ustawy nabyli: A \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ i O \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, po 1/3 części każda z nich.

**5.5.** Postanowieniem Sądu Rejonowego ( ) w W. ( ) z dnia 1994 r. sygn. ( ) stwierdzono, że spadek po W. ( ) K. ( ) zmarłym ( ) 1993 r., na podstawie ustawy nabyli: żona E. ( ) K. ( ) i córka A. ( ) K. ( ), po 1/2 części każda z nich.

## **6. Sprzedaż praw i roszczeń**

**6.1.** Aktem notarialnym z dnia ( ) 2010 r. Rep. ( ) nr ( ) zawartym przed notariuszem A. ( ) S. ( ) B. ( ) i W. ( ) Ż. ( ) w imieniu której działał T. ( ) J. ( ) J. ( ), przeniosła swój udział wynoszący 30 % w przysługujących jej prawach i roszczeniach do gruntu „przeznaczonego jako teren użyteczności publicznej” o obszarze 2.710 m<sup>2</sup> objętego księgą „ ( ) ” wraz z prawami do znajdującego się na tym gruncie budynku, na rzecz T. ( ) J. ( ) J. ( ) jako zapłata wynagrodzenia z tytułu realizacji zawartej pomiędzy nimi umowy zlecenia dotyczącej realizacji roszczeń dekretowych. Wartość przenoszonego mienia określono na kwotę 1.000 zł.

**6.2.** Następnie na mocy tego samego aktu notarialnego T. ( ) J. ( ) J. ( ) działający również w imieniu R. ( ) J. ( ) (swojego syna), sprzedał na rzecz R. ( ) J. ( ) cały nabyty przez niego udział w prawach i roszczeniach, za cenę 1.000 zł.

**6.3.** Aktem notarialnym z ( ) 2011 r. Rep. ( ) nr ( ) zawartym przed notariuszem A. ( ) S. ( ) A. ( ) W. ( ) A. ( ) O. ( ) i E. ( ) B. ( ) sprzedały R. ( ) J. ( ) całe przysługujące im prawa i roszczenia do 1/6 części gruntów objętych dawną księgą wieczystą „ ( ) ” nr rej. Hip. ( ) dawniej oznaczonych jako numer ( ) o łącznym obszarze 3.726.50 m<sup>2</sup> oraz dawny teren użyteczności publicznej o powierzchni 2.710 m<sup>2</sup> oraz prawa i roszczenia do 1/12 części gruntów objętych dawną księgą wieczystą „ ( ) ” – obecne działki nr ( ) obręb ( ) o obszarze 272 m<sup>2</sup> oraz część działki nr ( ) obręb ( ) o obszarze 820 m<sup>2</sup>, wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków, za łączną cenę 15.000 zł.

**6.4.** Aktem notarialnym z dnia ( ) 2011 r. Rep. ( ) nr ( ) zawartym przed notariuszem A. ( ) S. ( ), E. ( ) K. ( ) sprzedała R. ( ) J. ( ) udział 12/72 części, a A. ( ) B. ( ) z domu K. ( ) udział 18/72 części, w prawach i roszczeniach do gruntów objętych dawną księgą wieczystą „ ( ) ” nr rej. Hip. ( ) dawniej oznaczonych jako numer ( ) o łącznym obszarze 3.726.50 m<sup>2</sup> oraz gruntu przeznaczonego pod teren użyteczności



publicznej o obszarze 2.710 m<sup>2</sup>, wraz z prawami do znajdujących się na tych gruntach budynków, za łączną cenę 250.000 zł

## 7. Sprzeciw Prokuratora

Pismem z dnia \_\_\_\_\_ 2018 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w W \_\_\_\_\_ wniósł do SKO sprzeciw, którym zaskarżył ostateczną decyzję wydaną z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ 2015 r. nr \_\_\_\_\_

Decyzji tej Prokurator zarzucił rażące naruszenie prawa, tj.:

- art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., art. 107 § 3 k.p.a. oraz art. 80 k.p.a. w związku z art. 1027 kc poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w sprawie, co skutkowało dowolną a nie swobodną oceną materiału dowodowego i w konsekwencji - błędnym ustaleniem stanu faktycznego poprzez przyjęcie, iż A \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ jest wyłącznym spadkobiercą J \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ v M \_\_\_\_\_ o K \_\_\_\_\_ dawnych właścicieli nieruchomości warszawskiej oznaczonej „\_\_\_\_\_” nr \_\_\_\_\_

Hip. \_\_\_\_\_ dz. nr \_\_\_\_\_ i teren użyteczności publicznej", podczas gdy w toku postępowania dekretowego nie złożono do akt prawomocnych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po J \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ v M \_\_\_\_\_, wskazujących na następstwo prawne A \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_

- art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego co w konsekwencji doprowadziło do wadliwych ustaleń w zakresie kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku w trybie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego,

- art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 oraz art. 80 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w sprawie, co skutkowało dowolną a nie swobodną oceną materiału dowodowego i w konsekwencji - błędnym ustaleniem stanu faktycznego w niniejszej sprawie w zakresie ustalenia stron postępowania prowadzonego w trybie dekretu warszawskiego poprzez nieuprawnione przyjęcie, iż A \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ nie jest stroną tego postępowania,

- art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego poprzez brak wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w sprawie, co skutkowało zaniechaniem poczynienia jakichkolwiek ustaleń dotyczących przesłanki posiadania przedmiotowej nieruchomości „\_\_\_\_\_” V \_\_\_\_\_ działki nr \_\_\_\_\_ i terenu użyteczności publicznej, w dacie złożenia wniosku o przyznanie



prawa własności czasowej, w sytuacji gdy stanowi ona jeden z niezbędnych warunków do przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu.

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

SKO postanowieniem z dnia ..... 2020 r. sygn. .... zawiesiło postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z dnia ..... 2015 r. nr ..... ze sprzeciwu Prokuratora.

## 8. Zebrany materiał dowodowy

Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego w postaci: dokumentów z akt czynności sprawdzających sygn. .... dokumentów z akt postępowania rozpoznawczego I ....., akt Sądu G ..... w W ..... sygn. ...., akt Sądu C ..... w W ..... sygn. ...., akt Sądu R ..... w O ..... sygn. ...., akt Prezydenta m.st. Warszawy dotyczących nieruchomości K ..... 4 segregatory, 3 teczki oraz 1 skoroszyt), dawnej księgi hipotecznej ....., dokumentów z Archiwum Państwowego, akt S ..... dla W ..... , akt S ..... dla W ..... P ..... w W ..... sygn. ...., akt S ..... dla W ..... P ..... w W ..... sygn. ...., akt Są Rejonowego ..... w Warszawie sygn. ...., akt Sądu Rejonowego ..... w Warszawie sygn. ...., akt Sądu Rejonowego ..... w Warszawie sygn. ...., akt Sądu Rejonowego ..... w Warszawie sygn. ...., akt Sądu Rejonowego ..... w Warszawie sygn. ...., akt Sądu Grodzkiego ..... ygn. .... akt Sądu Grodzkiego ..... ygn. ...., akt Sądu Rejonowego ..... w Warszawie sygn. ...., akt ..... akt Sądu Rejonowego ..... W ..... sygn. .... akt S ..... R ..... w W ..... sygn. ...., akt Sądu Re ..... w W ..... sygn. ...., akt Sądu R ..... w W ..... ygn. ...., akt Sądu P ..... W ..... , akt

Prokuratorskich sygn. \_\_\_\_\_ oraz dokumentów wytworzonych przez Instytut Pamięci Narodowej Komisję Ścigania Zbrodni przeciwko Narodowi Polskiemu dot. D. \_\_\_\_\_  
O. \_\_\_\_\_, A. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_, K. \_\_\_\_\_ i A. \_\_\_\_\_

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

### III.

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

#### **1. Rażące naruszenie prawa poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby nieuprawnionej**

**1.1.** Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ 2015 r. nr \_\_\_\_\_ została wydana z rażącym naruszeniem prawa to jest art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., art. 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Z treści decyzji reprzywatykacyjnej wynika, że Prezydent m.st. Warszawy nie dołożył należytej staranności w celu ustalenia stanu faktycznego sprawy, opierając się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez osoby zainteresowane. Zaniechał czynności zmierzających do ustalenia prawidłowego kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego.

**1.2.** W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (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 nie tylko naruszenie norm prawa materialnego, ale i naruszenie norm prawa procesowego (vide: wyrok NSA z dnia 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10; wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Stwierdzając w trybie nadzoru zaistnienie rażącego naruszenia prawa, organ jest zobowiązany precyzyjnie wskazać na konkretne naruszenie prawa, które miało miejsce w ramach nadzorowanego postępowania. Ma to istotne znaczenie zarówno dla dochodzenia przez stronę odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę wyrządzoną na skutek rażącego naruszenia prawa przez organ administracji publicznej, jak

i odpowiedzialności majątkowej funkcjonariusza za rażące naruszenie prawa (por. R. Hauser, M. Wierzbowski, Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. *Komentarz*, Warszawa 2011 r., str. 295-296).

**1.3.** Wiodącą zasadą postępowania wyjaśniającego według przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego jest obowiązek dochodzenia przez organ administracji publicznej do prawdy obiektywnej (materialnej). Jest ona powiązana z zasadą praworządności, a prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy jest niezbędnym elementem prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego (*vide* H. Knysiak-Molczyk [w:] Kodeks postępowania administracyjnego. *Komentarz*, Warszawa 2015, s. 65 i n.). Odmiennie zatem niż w sądowym procesie cywilnym, organ prowadzący postępowanie administracyjne na podstawie k.p.a. nie opiera się wyłącznie na faktach wskazanych przez stronę (strony), lecz podejmuje wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie zarówno interes społeczny, jak i słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzeć cały materiał dowodowy (art. 77 § 1 k.p.a.). Obowiązek zebrania całego materiału dowodowego przez organ administracji publicznej należy rozumieć w ten sposób, że organ czyni to z własnej inicjatywy, jeżeli uważa to za konieczne dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, a także gromadzi w aktach sprawy dowody wskazane lub dostarczone przez strony, jeżeli mają one znaczenie dla sprawy (*vide* A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, A. Wróbel, Kodeks postępowania administracyjnego. *Komentarz do art. 77*, SIP Lex 2016, pkt 1). Z art. 80 k.p.a. wynika zaś, że organ administracji publicznej ocenia na podstawie całokształtu materiału dowodowego, czy dana okoliczność została udowodniona. Z treści art. 7 i 77 § 1 k.p.a. wynika, że postępowanie dowodowe jest oparte na zasadzie oficjalności, co oznacza, że organ administracyjny jest obowiązany z urzędu przeprowadzić dowody służące ustaleniu stanu faktycznego sprawy. Innymi słowy, organ administracyjny jest „gospodarzem postępowania” i to on określa kierunek jego prowadzenia, a także określa, jakie dowody w danym postępowaniu są niezbędne do prawidłowego załatwienia sprawy.

**1.4.** Komisja stwierdziła, że w toku postępowania zakończonego decyzją z dnia . . . nr . . . , Prezydent . . . naruszył w sposób rażący powyższe standardy prowadzenia postępowania administracyjnego obowiązujące w demokratycznym państwie prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej. Przebieg wskazanego postępowania odbiegał w sposób bezprecedensowy od zasad: prawdy obiektywnej, rzetelności, obiektywizmu i bezstronności.



**1.5.** Rozważania w niniejszej materii rozpocząć należy od stwierdzenia, że jakkolwiek Kodeks postępowania administracyjnego w przepisie art. 28 zawiera definicję strony, to – w sensie podmiotowym – wprost nie wskazuje, kto jest stroną postępowania. W związku z tym, dopiero na gruncie konkretnie rozpoznawanej sprawy organ administracyjny określa, komu przysługuje interes prawny (lub obowiązek) w danym postępowaniu. Komisja w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej: NSA) z dnia 2 marca 2007 r., sygn. akt II OSK 347/06, zgodnie z którym „nie ma jednoznacznych i uniwersalnych zasad w zakresie posiadania przymiotu strony i interesu prawnego na tle art. 28 k.p.a., które można by zastosować automatycznie w każdej sprawie (...)”. Dodać należy, że legitymacja procesowa w postępowaniu administracyjnym nie ma charakteru wyłącznie procesowego. Podmiot uzyskuje status strony w postępowaniu administracyjnym, gdy zespół norm prawnych odnoszących się do sytuacji prawnej jednostki w danym postępowaniu administracyjnym dotyczy bezpośrednio praw lub obowiązków podmiotu (por. wyrok NSA z dnia 9 stycznia 2008 r., sygn. akt I OSK 349/07). Mając na uwadze powyższe oraz przepis art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego wskazać należy, że przepis ten określa krąg podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, którymi są: 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. Zaznaczenia wymaga, że orzecznictwo sądowe w sprawach w przedmiocie gruntów warszawskich wypracowało jednolity pogląd, iż stronami postępowania nadzorczego są nie tylko przeddekretowi właściciele (i ich spadkobiercy) nieruchomości, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych, jak i podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczyści nieruchomości (por. np.: wyrok NSA z 24 kwietnia 2008 r. sygn. I OSK 264/08, wyrok NSA z 8 lutego 2007 r. sygn. I OSK 1110/06, wyrok NSA z 31 marca 2011 r. sygn. I OSK 798/10). Z orzeczeń tych wynika, że stroną postępowania dotyczącego nieruchomości jest każdy podmiot, któremu obecnie przysługują prawa rzeczowe do tej nieruchomości.

**1.6.** Niepodważalnie rozpoznając wniosek dekretowy, Prezydent m.st. Warszawy w pierwszej kolejności powinien był dokonać analizy, czy z wnioskiem wystąpiła osoba uprawniona do jego złożenia, zgodnie z treścią art. 7 dekretu warszawskiego oraz ustalić krąg pozostałych osób mogących posiadać przymiot strony postępowania dekretowego, czego jednakże w przedmiotowej sprawie Prezydent m.st. Warszawy zaniechał. Wydając decyzję reprivatyzacyjną, organ administracyjny nie dysponował bowiem prawomocnym

postanowieniem spadkowym właściwego sądu powszechnego po dawnych właścicielach hipotecznych, a mimo to przyjął, że spadkobiercą całości praw po ww. jest wyłącznie A G - jako osoba spokrewniona z osobą M v M K. Z okoliczności niniejszej sprawy i dokumentów zgromadzonych w toku procedowania przez Komisję wynika, że w chwili orzekania przez Prezydenta m.st. Warszawy nie istniały żadne podstawy do przyjęcia, iż spadek po dawnych właścicielach nieruchomości nabyła w całości lub w jakimkolwiek zakresie - A O. Prezydent m.st. Warszawy nie podjął jakichkolwiek działań mających na celu wyjaśnienie kwestii dziedziczenia spadku po przedwojennych właścicielach nieruchomości. W konsekwencji Prezydent m.st. Warszawy przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej zaniechał istotnych ustaleń w zakresie kręgu osób uprawnionych do otrzymania prawa użytkowania wieczystego oraz w zakresie kręgu stron postępowania. Organ oparł się bezkrytycznie na złożonym przez A O, w umowie kupna-sprzedaży z dnia 1945 r. nr zawartej pomiędzy A O reprezentowaną przez Z O, a W K, oświadczeniu sprzedającej. We wskazanej umowie Z O działający w imieniu i na rzecz A z M O oświadczył, że: „J N z domu K i M K zapisani są w dziale II wykazu hipotecznego jako jawni w równych niepodzielnych częściach właściciele reszty nieruchomości pod nazwą „ (...) przy ulicy Grochowskiej położonej, mającej uregulowaną księgę wieczystą za Nr rejestru hipotecznego (...) jedyną spadkobierczynią po zmarłych: J N i M K jest wyłącznie (...) A z M O do której pozostały po nich spadek przechodzi w całości”. Oświadczenie zawarte w przedmiotowym akcie notarialnym przez A O iż jest jedyną spadkobierczynią po przedwojennych właścicielach dawnej nieruchomości, ostatecznie stało się przy wydawaniu decyzji reprivatyzacyjnej dla Prezydenta m.st. Warszawy wystarczającym dowodem przyjęcia następstwa prawnego po J N i M v M K przez A O. W tym również wystarczającym dowodem na przyjęcie, iż prawa do wchodzącej w skład spadku części nieruchomości hipotecznej mogła skutecznie zbyć na rzecz W K. Tymczasem dla prawidłowego ustalenia pełnego kręgu osób uprawnionych w rozumieniu art. 7 dekretu warszawskiego w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do dawnej nieruchomości, konieczne i niezbędne było uzyskanie orzeczenia o stwierdzeniu nabycia spadku po byłych współwłaścicielach hipotecznych: J N i M v M K. Prezydent m.st. Warszawy w postępowaniu reprivatyzacyjnym, w sposób niedopuszczalny ustalił następstwo prawne po



J N i M v M K na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy kupna-sprzedaży i zapisanego jedynie tam oświadczenia strony sprzedającej o nabyciu w całości praw spadkowych po ww. Takie działanie Prezydenta w sposób rażący naruszyło art. 6 k.p.a., art. 7 k.p.a., art. 77 k.p.a., art. 80 k.p.a., i w konsekwencji doprowadziło również do rażącego naruszenia art. 7 ust. 1 dekretu poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób nieuprawnionych. Jednocześnie z akt sprawy prowadzonej przed Prezydentem m.st. Warszawy wynika, że przed wydaniem decyzji organ ten powziął wątpliwości co do uprawnień W K jako wnioskodawcy dekretowego. W toku postępowania przez Prezydentem kierowane były liczne pisma mające na celu wyjaśnienie tej okoliczności. Można tu wskazać chociażby pismo Kierownika Działu Nieruchomości Dekretowych m.st. Warszawy w Warszawie M P z dnia 2004 r., w którym to wezwano następcę prawnego W K o dołączenie prawomocnych „postanowień sądowych stwierdzających o nabyciu spadku po M K i J N dawnych - właścicielach przedmiotowej nieruchomości” w którym zaznaczono jednocześnie, że „powyższe dokumenty są niezbędne do jednoznacznego określenia prawowitych następców prawnych dawnych właścicieli”. Wystosowane zostało również pismo z Biuro Gospodarki Nieruchomościami m.st. Warszawy z dnia 2004 r. do następcy prawnego W K , w którym to zapisano, że „wniosek w trybie dekretu z 1945 r. o przyznanie prawa własności czasowej został złożony w dniu 1949 r. przez W K . Jednakże w aktach sprawy znajduje się również wniosek dekretowy z dnia 1949 r. złożony przez adwokata J M działającego w imieniu A M według oświadczenia wnuczki M (M ) K . A zatem w celu ustalenia czy A O była rzeczywiście jedyną spadkobierczynią d. właścicieli i kto był, osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego, niezbędne jest przeprowadzenie postępowania spadkowego i prawomocne postanowienie Sądu Powszechnego w tym zakresie. (...)”. Sam Prezydent m.st. Warszawy na długo przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej w tej sprawie, postanowieniem z dnia 2004 r. nr zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne z wniosku W K oraz wniosku adwokata J M - opiekuna nieletniej A M , złożonych w trybie art. 7 dekretu warszawskiego o ustanowienie na ich rzecz prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości „ ” nr działek i teren użyteczności publicznej, do czasu ustalenia wszystkich stron postępowania (spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych) w prawem przepisanej formie. W pkt II. tegoż postanowienia



Prezydent m.st. Warszawy wezwał następcę prawnego W K do wystąpienia do właściwych sądów powszechnych z wnioskami o stwierdzenie nabycia spadku po J N i M K oraz ewentualnie po ich spadkobiercach, a w przypadku zakończonych postępowań spadkowych – o wydanie odpisów prawomocnych postanowień sądowych o nabyciu spadku. Bardzo istotna, lecz ostatecznie pominięta przez Prezydenta m.st. Warszawy pozostaje znajdująca się w aktach miejskich opinia z dnia 2010 r. (znak: ) rady prawnego A D z Samodzielnego Wieloosobowego Stanowiska Pracy Radców Prawnych Urzędu m.st. Warszawy skierowana do Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych m.st. Warszawy w której opiniująca wskazuje, że nie jest możliwe ustalenie, iż jedyną osobą uprawnioną do złożenia wniosku dekretowego był W K który nabył nieruchomość na podstawie aktu notarialnego z 1945 r. nr 981 od A O wobec faktu, że do tej nieruchomości został złożony przez J M w imieniu małoletniej A M inny wniosek dekretowy.

Wskazać należy, że żaden ze znajdujących się w aktach własnościowych dokument dotyczący nieruchomości w sposób jasny i niebudzący wątpliwości nie pozwalał na przyjęcie za udowodnione w decyzji reprivatyzacyjnej okoliczności, że A O w ogóle jest a tym bardziej wyłącznym spadkobiercą po dawnych właścicielach, a w konsekwencji, że nabycie praw do nieruchomości przez W K od takiej osoby było skuteczne. Wręcz przeciwnie, już wstępna analiza zgromadzonych materiałów stanowiących podstawę wydania decyzji reprivatyzacyjnej wskazuje na istotne braki w zgromadzonym materiale dowodowym, które to Prezydent m.st. Warszawy co prawda na pewnym etapie dostrzegał i usiłował wyjaśnić, ale ostatecznie z nieznanых przyczyn działań tych zaniechał.

1.7. W ocenie Komisji niedopuszczalne jest czynienie ustaleń co do kręgu osób uprawnionych z art. 7 dekretu warszawskiego na podstawie oświadczenia strony zawartego w umowie sprzedaży praw do nieruchomości. Tym bardziej, że Prezydent m.st. Warszawy pominął w sposób rażący okoliczność, że - zgodnie z postanowieniem Sądu Grodzkiego w W. z dnia 1949 r. sygn. , prawa spadkowe po M v M K przysługują w 1/3 części J K , w 1/3 J K i w 1/3 H z K zamężnej M oraz, że w postępowaniu spadkowym po J N nie ustalono kręgu osób uprawnionych do dziedziczenia.

1.8. Stosowanie do treści art. 1027 Kodeksu cywilnego względem osób trzecich, które nie roszczą sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia spadkobierca może udowodnić swoje prawa wynikające z dziedziczenia tylko stwierdzeniem nabycia spadku albo zarejestrowanym

aktem poświadczenia dziedziczenia. Powyższa zasada wyłącznej mocy dowodowej postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia w zakresie wykazywania statusu spadkobiercy ma znaczenie ogólnosystemowe i dlatego też odnosi się także do spraw rozstrzyganych na drodze postępowania administracyjnego. Nie jest więc prawnie skuteczne w postępowaniu administracyjnym ustalanie kręgu spadkobierców zmarłej strony na podstawie prywatnego oświadczenia (nawet złożonego w formie aktu notarialnego) osoby, która twierdzi, że jest jedynym spadkobiercą tego rodzaju strony. Status prawny spadkobiercy zmarłej strony nie może bowiem wynikać jedynie z twierdzenia danej osoby, że taki status jej przysługuje. Tym bardziej nie jest dopuszczalne poprzestanie przez organy administracji na oświadczeniu danej osoby, że jest ona jedynym spadkobiercą. Wiążące ustalenie kręgu spadkobierców nie należy bowiem do właściwości organów administracji publicznej, Wyłącznie właściwym w tym zakresie są bowiem sądy powszechne lub w określonym zakresie i pod pewnymi warunkami – notariusze (akt poświadczenia dziedziczenia) (vide: wyrok WSA w Warszawie z dnia 29 sierpnia 2017 r. sygn. II Sa/Rz 398/17). Co więcej, zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 25 listopada 2016 r. sygn. II OSK 458/15 (...) niedopuszczalne jest przyjmowanie domniemania posiadania interesu prawnego w sprawie przy braku dokumentu stwierdzającego nabycie spadku – prawomocnego postanowienia sądu powszechnego lub aktu poświadczenia dziedziczenia przez notariusza, bowiem ani organ administracji, ani sąd administracyjny nie może orzekać w materii należącej do kognicji sądów powszechnych. Dopiero wykazanie następstwa prawnego prawomocnym postanowieniem sądu cywilnego o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktem poświadczenia dziedziczenia przez notariusza jest podstawą dla przyjęcia istnienia legitymacji do bycia stroną postępowania administracyjnego.

Niewątpliwym jest, iż w tej sprawie ustalenia poczynione przez Prezydenta m.st. Warszawy odnośnie spadkobierców dawnych następców prawnych właścicieli nieruchomości nie zostały poczynione w oparciu o prawomocne postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku stosownie do uregulowań art. 1027 kc. Co więcej - ustalenia te opierały się wyłącznie na umowie sprzedaży z dnia 1945 r. nr i zawartym w tej umowie oświadczeniu A O co do nabycia praw do spadku zawierających w swej treści sprzeczności, których to organ w żaden sposób nie zweryfikował. Zarówno aktualnie jak i w dacie wydania zaskarżonej decyzji organ nie dysponował żadnym dokumentem, z którego wynika, iż tytuł własności nieruchomości przysługuje A O .

Podkreślenia wymaga, że w dacie wejścia w życie Dekretu na terenie m.st. Warszawy obowiązywał Kodeks Napoleona oraz ustawa - Prawo o ustaleniu własności dóbr



nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z dnia 21 maja 1818 r. (w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z dnia 3 sierpnia 1919 r. - Dz. U. RP z 1928 r. Nr 53, poz. 510, dalej: „Prawo hipoteczne z 1818 r.”) w zakresie regulacji stosunków praworzeczowych. Dotychczasowy właściciel mógł udowodnić swe prawa, jako strona, w postępowaniu dekretowym przez złożenie stosownego dokumentu z księgi hipotecznej (świadczenia wystawionego przez Wydział Hipoteczny Sądu Okręgowego w Warszawie). Nadto omówienia wymaga zagadnienie wpisu w dawnej księdze wieczystej. W tym celu należy pokrótce przytoczyć i omówić w niezbędnym zakresie przepisy regulujące funkcjonowanie ksiąg hipotecznych pod rządami Prawa hipotecznego z 1818 r. Kluczowe znaczenie należy przyznać w pierwszej kolejności art. 5 tej ustawy, który mówi: „prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych”. Z przepisu tego wynika, że do zmian w prawach rzeczowych konieczny jest – oprócz ważnego tytułu – także wpis do księgi hipotecznej. Uzupełnieniem cytowanej regulacji jest treść art. 11 Prawa hipotecznego z 1818 r., który stwierdza: „wszelkie tytuły (art. 1, 2, 4.), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (jus reale), dopóki nie zostały wciągnięte są tylko prawami osobistymi (jus personale)”. Z prostego zestawienia obu przepisów wypływa wniosek, że prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości uzyskiwało się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych, a jeżeli to nie nastąpiło, to na podstawie art. 11 Prawa hipotecznego z 1818 r. nabyte prawo nie odnosi skutku rzeczowego, a jedynie skutek obligacyjny. Co istotne, ten kierunek rozumowania akceptowało również ówczesne piśmiennictwo i orzecznictwo, które zgodnie przyjmowało, że własność przechodzi na nabywcę dopiero skutkiem wciągnięcia tytułu do księgi wieczystej, do tego czasu nabywca ma tylko prawo osobiste (zob. W. Dutkiewicz, Prawo Hipoteczne w Królestwie Polskim, Księgarnia Wydawnictw Prawniczych, Warszawa 1936, str. 50-51) oraz orzecznictwo przywołane w opracowaniu L. Sumorok, Przepisy hipoteczne obowiązujące na Ziemiach Wschodnich oraz ustawy, rozporządzenia i okólniki najściślej związane z hipoteką, 1937 r., Tow. Wyd. "Pogoń", Wilno, str. 8).

Tymczasem ani A O ani W K nigdy nie figurowali jako właściciele w księdze hipotecznej oznaczonej

**1.9.** Na marginesie należy wspomnieć o kilku istotnych okolicznościach, które przeczą prawidłowości ustaleń poczynionych przez Prezydenta m.st. Warszawy. Po pierwsze, w aktach własnościowych znajduje się dokument w postaci zaświadczenia Urzędu Skarbowego w Warszawie z dnia 1945 r. nr . Treść tego dokumentu wskazuje co prawda, że Urząd Skarbowy w Warszawie zaświadczył, że prawa do



całości spadku po zmarłych J. N. i M. v. M. K. zgłosiła A. O. pod kątem przepisów prawa podatkowego od nabycia praw spadkowych, to jednak zwrócić należy uwagę, że w dalszej części zaświadczenia widnieje zapis, że przeprowadzone przed Urzędem Skarbowym postępowanie wymiarowe podatku zostało wszczęte na podstawie wyłączenia oświadczenia osób trzecich. Zatem Urząd Skarbowy w Warszawie pomimo, że zaświadczył zgłoszenie praw spadkowych przez A. O. to zgłoszenie to zostało przyjęte przez Urząd wyłącznie na podstawie oświadczenia, a nie na podstawie np. postanowienia spadkowego. Po drugie, w akcie notarialnym z dnia 1945 r. nr Rep. co prawda A. O. oświadczyła i upoważniła adwokata Z. i O. do sprzedaży w jej imieniu „należących do mnie praw spadkowych, odziedziczonych przeze mnie po ciotce mojej J. z K. N. i wuju moim M. K. do nieruchomości pod nazwą hipoteczną „ – położonej w Warszawie na Pradze przy ulicy Grochowskiej” to jednakże, co również istotne w tej sprawie, jest to wyłącznie oświadczenie co do oddziedziczenia przez A. O. praw spadkowych po J. N. i M. v. M. K., niepoparte żadnymi dokumentami. Oświadczenie woli zgodnie z literą definicji zawartej w art. 60 Kodeksu cywilnego to każde działanie będące przejawem woli ludzkiej mające na celu wywołanie określonego skutku prawnego, które w tym przypadku nie mogło zastąpić orzeczenia wykazującego następstwo prawnego po dawnych właścicielach hipotecznych. Po trzecie, w akcie notarialnym z dnia 1945 r. nr A. S. i A. R. oświadczyli przed notariuszem S. G. że:

- J. z K. N., M. v. M. K. i „M. (żona L. M.)”, byli rodzonymi dziećmi I. v. I. i G. v. G. małżonków K.,
- A. z K. M. zmarła w W. w dniu 1939 r. pozostawiając jedyną córkę A. M. zamężną O.,
- M. v. M. K. zmarł w W. w roku 1941,
- J. N. z K. w została zastrzelona przez Niemców w 1943 r.,
- obecnie ani żona M. v. M. o K., ani nikt ze zstępnych ich, jak również ani mąż J. N., ani też nikt ze zstępnych ich - nie żyje. Zmarli przed śmiercią M. K. i J. N.

Powyższe oświadczenia mogłyby co najwyżej stanowić dowód w postępowaniu dotyczącym stwierdzenia zgonu lub w postępowaniu spadkowym. Oświadczenia te nie mogły

natomiast zastąpić odpowiedniego orzeczenia stwierdzającego odpowiednie następstwo prawne po J. N i M v M K .

**1.10.** Co więcej, jak wynika z treści decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy nie poczynił jakichkolwiek starań w celu ustalenia prawidłowego kręgu stron postępowania, zadowolając się przedstawionym przez zainteresowanych rozstrzygnięciem, następców prawnych W K , dokumentem w postaci umowy kupna z dnia 1945 r. nr . Jednocześnie organ administracyjny, choć początkowo podejmował próby ustalenia prawidłowego kręgu osób uprawnionych z art. 7 dekretu warszawskiego poprzez zobowiązanie następców prawnych do złożenia postanowień spadkowych po dawnych właścicielach hipotecznych, to ostatecznie działań tych zaniechał.

W tym miejscu należy nadmienić, że o istnieniu prawowitych spadkobierców M v M K , następcą prawną W K – B. Ż , posiadała informację jeszcze przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej. Istotne jest bowiem, że B Ż wnioskiem z dnia 2005 r. zaadresowanym do III Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego W domagała się nadesłania odpisu postanowienia spadkowego po M K ze sprawy Sądu Grodzkiego w W sygn. . Co prawda brak jest możliwości ustalenia treści udzielonej odpowiedzi, jednakże istotne jest, że B Ż we wniosku posługiwała się konkretną sygnaturą sprawy spadkowej i już wtedy miała wiedzę, że takie postępowanie prawomocnie się zakończyło. B Ż , pomimo, iż posiadała informację o prawowitych spadkobiercach dawnych właścicieli nadal zabiegała o zwrot nieruchomości na swoją rzecz, a finalnie sprzedała prawa i roszczenia do tej nieruchomości za łączną kwotę 1.200.000 zł.

**1.11.** Podsumowując, zdaniem Komisji w zaistniałych okolicznościach, gdyby organ administracyjny wykazał się należytym zaangażowaniem w poszukiwaniu wszelkich danych na temat prawowitych właścicieli i ich spadkobierców, a także gdyby nie oparł się bezkrytycznie na przedłożonych w toku postępowania przez stronę zainteresowaną - dokumentach, to ustaliłby prawidłowy krąg osób uprawnionych do złożenia wniosku dekretowego, i uniknąłby rozporządzenia nieruchomością na rzecz osób nieuprawnionych. Sposób prowadzenia przez Prezydenta m.st. Warszawy postępowania administracyjnego, dokonane w jego toku naruszenia prawa procesowego, są nie do przyjęcia w warunkach państwa prawnego. W toku weryfikowanego przez Komisję postępowania, przeprowadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy, nie ustalono, kto jest prawowitym następcą prawnym M v M K i J N Prezydent m.st.

Warszawy w sposób całkowicie bezprawny oparł się wyłącznie na dokumentach przedstawionych przez stronę zainteresowaną – tj. na oświadczeniu A O , naruszając tym samym zasadę obiektywizmu i poszukiwaniu przez organ prawdy materialnej we wskazanym postępowaniu.

**1.12.** W ocenie Komisji, wszystkie wskazane wyżej i opisane okoliczności pozwalają na przyjęcie, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez Prezydenta m.st. Warszawy z rażącym naruszeniem prawa, tj. art. 6 k.p.a., art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a., art. 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, poprzez przeprowadzenie postępowania z rażącym uchybieniem zasadom praworządności, prawdy obiektywnej i rzetelności, które skutkowało rażąco błędnym ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego na rzecz następców prawnych W K.

**1.13.** Komisja jedynie informacyjnie pragnie zwrócić uwagę, że w aktach własnościowych prowadzonych dla przedmiotowej nieruchomości znajduje się pismo z dnia 2009 r. skierowane do Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu W w W pochodzące od M U działającego w imieniu M I K podającego się jako spadkobierca M K . Komisja wskazuje poza przedmiotem niniejszej sprawy, że z akt postępowania spadkowego po M K wykazującym następstwo prawne M I K widnieją po pierwsze: inne personalia dawnego właściciela, tj. M K zamiast M v M K po drugie: inne personalia rodziców tegoż M : „syn I K i G S ’ zamiast syn I v I i G v G z domu S , po trzecie: inna data urodzenia, tj. 1877 r. zamiast 1879 r. i po czwarte: inna data śmierci, tj. 1942 r. zamiast 1941 r.

**1.14.** Reasumując, w ocenie Komisji zaistniała przesłanka określona w art. 30 ust.1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a., 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. poz. 50, nr 279; dalej: dekret warszawski) w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r.

## **2. Naruszenie przez Prezydenta m.st. Warszawy prawa stron do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym**

**2.1.** Nadto, Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym 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. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady prawdy obiektywnej umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ kierował się (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczącym się przed Prezydentem m.st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Grochowskiej 230a pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Grochowskiej 230a przed decyzją reprivatyzacyjną, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym z obrębu ewidencji gruntów nr , tj. właścicieli lokali oznaczonych numerami:

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.

**2.2.** Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w związku z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali na dzień wydania decyzji w dniu 2015 r., wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 80, poz. 903). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwić zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzecniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki

NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

**2.3.** Jakkolwiek Komisji znane jest stanowisko wyrażone w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, że naruszenie zasady czynnego udziału strony jest podstawą do obrony w trybie wznowienia postępowania, to jednak waga konsekwencji prawnoprocesowych wspomnianego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprivatyzacyjnego nakazuje podjęcie rozważań w tym względzie w treści niniejszej decyzji.

**2.4.** Stronami postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej są obecny właściciel – Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawa, a także były właściciel nieruchomości, lub jego następcy prawni, co wynika z art. 7 dekretu warszawskiego. Interes prawny musi wynikać z przepisów prawa materialnego, stanowiącego podstawę wydania decyzji w określonym przedmiocie postępowania. Stroną postępowania jeżeli idzie o prawo do nieruchomości są również osoby legitymujące się tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości i o ile podmioty posiadają takie prawo do gruntu nieruchomości warszawskiej, są również stronami postępowania dekretowego, obok wyżej wymienionych. Postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ich interesu prawnego niewątpliwie dotyczy. Osoby te są użytkownikami wieczystymi takiej nieruchomości gruntowej w określonej części ułamkowej (art. 3 ust. 1 w związku z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a ich interes prawny jest konsekwencją współużytkowania wieczystego tej samej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych, osoby te są też właścicielami wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współwłaścicielami części wspólnych budynku (art. 3 ust. 2). Komisja podziela stanowisko wyrażone do tej pory w wielu orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego, a sprowadzające się do tezy, że właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i jednocześnie współużytkownicy wieczystości gruntu, na którym budynek został wzniesiony, są – w rozumieniu art. 28 k.p.a. – stroną w postępowaniu z art. 7 dekretu warszawskiego (por. wyrok NSA z 2 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626/14 – i powołane tam orzecznictwo; wyrok dostępny w bazie orzeczeń pod adresem: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).



**2.5.** Prezydent m.st. Warszawy nie zwrócił należytej uwagi na to, że w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ul. Grochowskiej 230a nie brali udziału współużytkownicy wieczystości gruntu. Z uprawnienia strony do czynnego udziału w postępowaniu wynika konieczność zapewnienia jej możliwości składania wyjaśnień i wniosków, a w przypadku niezadowolenia z wydanej decyzji – odwołania lub skargi. Tych uprawnień właściciele lokali wyodrębnionych w toku postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy zostali pozbawieni

#### **4. Nieodwracalne skutki prawne**

**4.1.** Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawa nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

**4.2.** Komisja ustaliła, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie doprowadziła do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych. Przede wszystkim, zagospodarowanie nieruchomości odbywa się w celach prywatnych, a nie celach publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, od momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Obecny bowiem właścicielem nieruchomości jest m.st. Warszawy. W tego też powodu Komisja uznała, że nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne.

#### **5. Wnioski stron postępowania**



Strony nie zgłosiły w toku postępowania rozpoznawczego wniosków dowodowych.

## 6. Strony postępowania rozpoznawczego

6.1. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

6.2. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji: B W Ż i R

K J a także właścicieli wyodrębnionych lokali (współużytkowników wieczystych) tj.: M Ł K , M K , K R D -B , B I D -B , B Ż , M I M , V K , R R , M G M J B , K B , P D , J R M , I A W M , W M M M E P , B M P , K N , M N M T , M T , U D , M S P K , M B D S -P , I M W , K B , N S , M J M , D E , K B , D J P , A M -T , M K , J D , S K , A W , J T , P S , Z R B , A Z B , K Ł , M J , W P , M P , R B , J Z , D Z , P Z , K W , A W , M W M J Ż .

6.3. Za stronę postępowania został uznany także Prokurator Regionalny w Warszawie, a to wobec treści przepisu art. 16a ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., tj. faktu, iż Prokurator wniósł sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2015 r.

## 9. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z 9 marca 2017 r. w związku z 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 6 k.p.a., 7 k.p.a., 77 § 1 k.p.a., 80 k.p.a. oraz art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. orzeczono o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . 2015 r. nr w całości.

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

**Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). 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 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [Dz.U. z 2019 r. poz. 2325, ze zm. dalej: 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, ze 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 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.