



Sygn. akt KR III R 41/23

DECYZJA nr KR III R 41/23

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji: Paweł Lisiecki, Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2023 roku na posiedzeniu niejawnym sprawy:

w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku, ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie

(z wyłączeniem części tej działki o pow. m² pochodzącej z hip.), położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35), dla której założono księgę wieczystą nr numer księgi dawnej hip. z udziałem stron: Miasta

Stołecznego Warszawy, Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego,

J. W. T. -G., P. S. T., M.

Ż. Ł., S. A. F., M. M. B. é B., J.

M. P. S. A. z siedzibą w K.;

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 roku poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 5) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późn. zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku

orzeka:

stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 w całości.

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Postanowieniem z dnia 25 października 2023 roku, 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 dnia 9 marca 2017 roku wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. KR III R 41/23 w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 dotyczącej ustanowienia prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni wynoszącej m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie (z wyłączeniem części tej działki o pow. m² pochodzącej z hip.), położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35), dla której założono księgę wieczystą nr , numer księgi dawnej hip.

Postanowieniem z dnia 25 października 2023 roku, Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku, postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji publicznej oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 25 października 2023 roku 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 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011.

Zawiadomieniem z dnia 30 października 2023 roku, Przewodniczący Komisji zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie zostały opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 31 października 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 22 listopada 2023 roku zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 5 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 listopada 2023 roku.

W dniu 22 listopada 2023 roku Społeczna Rada wydała opinię nr 74/2023, w której wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, gdyż organ wydał decyzję z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (dalej: dekret warszawski), tj. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego budynkiem niepodzielnym a położonym częściowo na sąsiedniej nieruchomości hip. nr , której wniosek dekretowy nie obejmował. Ponadto decyzja obarczona jest wadą niewykonalności zatem w myśl art. 156 § 1 pkt. 2) i 5) k.p.a. należy stwierdzić jej nieważność i usunąć ją z obrotu prawnego.

Społeczna Rada wniosła również o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 455/GK/DW/2006 z dnia 18 grudnia 2006 r., w której organ zignorował fakt funkcjonalnej całości niepodzielnego budynku kina „ ” usytuowanego również na działce objętej tą decyzją.

W uzasadnieniu opinii, Społeczna Rada wskazała, że Prezydent bezpodstawnie uznał, że może on ustanowić użytkowanie wieczyste na rzecz następców prawnych dawnego właściciela działki hip. nr w sytuacji, gdy budynek kina przekraczał granicę tej działki i niemożliwy był podział tego budynku w linii granicy nieruchomości określonej we wniosku dekretowym. Społeczna Rada podniosła, że taki stan faktyczny i prawny powinien skutkować odmową ustanowienia użytkowania wieczystego. Społeczna Rada wskazała, że decyzja jest trwale niewykonalna. Podkreśliła, że okoliczność ta wynika z licznych dokumentów zgromadzonych w sprawie.

Na koniec Społeczna Rada wskazała, że wydanie decyzji obciążonej wskazanymi w przedmiotowej opinii wadami, uzasadniającymi stwierdzenie jej nieważności, a prowadzącymi do uszczuplenia majątku publicznego o kilka milionów złotych, należy uznać za działanie Prezydenta m. st. Warszawy rażąco sprzeczne z interesem społecznym.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

Dawna nieruchomość hipoteczna, dla której prowadzona była księga hipoteczna nr , położona w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, obecnie stanowi część działki ewidencyjnej nr o powierzchni n² z obrębem , uregulowanej w księdze wieczystej nr

t. Obszar powierzchni m^2 pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr (dawna ul. Leszno 35), natomiast pozostały obszar pochodzi z dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr (dawna ul. Leszno 33).

Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika, że budynek kina „” usytuowany na przedmiotowej nieruchomości, spełniał warunek określony w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku. Budynek ten został wybudowany przed 1945 roku, a w czasie działań wojennych został częściowo uszkodzony. Zgodnie z inwentaryzacją przeprowadzoną w 1945 roku oceniono, że sale kina znajdują się w dobrym stanie. Stwierdzono, że dach został nieuszkodzony. Zamieszczono w protokole informację o braku podłogi, która została wyszabrowana.

Natomiast w zakresie inwentaryzacji dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr (dawna ul. Leszno 33) stwierdzono, że znajdował się na tym terenie stary dom murowany, który został spalony wraz ze stropami i który oceniono jak nienadający się do odbudowania.

W 1946 roku wykonano roboty zabezpieczające budynku położonego przy al. „Solidarności” 115 (dawna ul. Leszno 35). W 1947 roku Komisja Kolaudacyjna przyjęła roboty zabezpieczające wykonane przez Dział Pogotowia Budowlanego B. O. S. wskazując, że zostały wykonane następujące czynności: zaankrowanie wspólnej ściany szczytowej posesji, a także rozebranie muru szczytowego.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym dnia 31 października 2012 roku przez rzeczoznawcę majątkowego J. M. S. -N, wartość rynkowa udziału) części zabudowanej nieruchomości (gruntu działki nr 3 i budynku kina) wynosiła zł, z czego wartość udziału) części prawa do gruntu zł, a wartość udziału) części prawa do budynku zł.

Ponadto w operacie szacunkowym wskazano, że schody zewnętrzne przy przedmiotowej części budynku kina „” znajdują się na działce nr , nie stanowiącej przedmiotu dokonanej wyceny. Nadto, wejście do kina z hallem wejściowym, pomieszczeniami kas i zapleczem jest usytuowane w budynku frontowym, zlokalizowanym w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr , nie stanowiącej również przedmiotu dokonanej wyceny.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej o numerze wynika, iż przedmiotowy budynek stanowi odrębną nieruchomość, przeznaczony jest na budynek oświaty, nauki i kultury, a jego powierzchnia użytkowa wynosi m^2 .

Zgodnie z pismem Ministerstwa Finansów z dnia 22 lutego 2021 roku brak jest informacji, by w stosunku do nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 ubiegano się lub otrzymano odszkodowanie na podstawie międzynarodowych umów indemnizacyjnych.

2. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni

Z zaświadczenia z dnia 18 października 1948 roku wydanego przez Oddział Ksiąg Wieczystych Sądu Grodzkiego w Warszawie wynikało, iż zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości – „Nieruchomość w mieście stołecznym Warszawie pod ” roku stosownie do działów I i II na dzień 8 października 1948, nieruchomość położona przy ulicy Leszno (brak numeracji) stanowiła grunt dziedziczny o powierzchni niewskazanej. Tytuł własności uregulowany został jawnym wpisem na imię D B a na mocy aktu kupna z dnia 15 września 1928 roku za N. i z dnia 19 listopada 1928 roku za N. oraz wniosku z dnia 7 stycznia 1929 roku za N. tej księgi.

Również w zaświadczeniu wydanym przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 6 maja 2006 roku, wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność D B .

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 28 lutego 2001 roku, sygn. akt I Ns spadek po D. B; zmarłym w dniu 29 lutego 1940 roku nabyli synowie: A B i J B po 1/2 części każdy z nich.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 marca 1980 roku, sygn. akt II Ns spadek po A B nabyli: żona T M B oraz dzieci J; W a T z d. F i M M B z d. B po 1/3 spadku każda.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 25 października 1995 roku, sygn. akt I Ns spadek po J i B nabyła bratanica J W T .

Zgodnie z odpisem skróconym aktu małżeństwa wydanym przez Urząd Stanu Cywilnego w m. st. Warszawie w dniu 19 października 2010 roku J i W T po zawarciu małżeństwa w dniu 9 września 2006 roku przyjęła nazwisko T -Gr .

Na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 14 maja 2007 roku, Rep. A Nr zawartego przed notariuszem J J ustalono, że występująca w postanowieniu Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie z dnia 3 marca 1980 roku, sygn. II Ns M .A B; z d. B , to obecnie M M B i E .

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 14 marca 2017 roku, sygn. akt VI Ns [redacted] spadek po T. [redacted] M. [redacted] B. [redacted] i nabył mąż F. [redacted] T. [redacted] z Ż. [redacted] w całości.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 30 marca 2018 roku, sygn. akt VI Ns [redacted] spadek po H. [redacted] T. [redacted] Ż. [redacted] nabyli: syn M. [redacted] i w ½ części spadku i córka S. [redacted] A. [redacted] i Fl. [redacted] w ½ części spadku.

3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego

Nieruchomość położona przy al. „Solidarności” 115 została objęta działaniem dekretu warszawskiego.

Z dniem 21 listopada 1945 roku, to jest z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a od dnia 13 kwietnia 1950 roku, tj. z chwilą likwidacji gmin na własność Skarbu Państwa.

Objęcie przedmiotowego gruntu przez Gminę m. st. Warszawy nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 roku tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr [redacted] Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy.

W dniu 19 października 1948 roku do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie wpłynęło podanie J. [redacted] B. [redacted] opatrzone datą 16 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu obejmującego nieruchomość położoną przy ul. Leszno 35. W podaniu tym J. [redacted] B. [redacted] za pomocą pisma własnoręcznego uszczegółowił swoją legitymację do wystąpienia z wnioskiem dekretowym: *Nadmieniam, iż występuje jako spadkobierca E. [redacted] B. [redacted] mojego ojca.*

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 4 kwietnia 1950 roku, L.dz. [redacted] Prezydenta m. st. Warszawy, odmówiono dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu rzeczonyj nieruchomości z powodu przeznaczenia tej nieruchomości na cel w postaci budownictwa społecznego i przydzielenia jej Zakładowi Osiedli Robotniczych Dyrekcji Okręgowej w Warszawie.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 15 grudnia 2003 roku, znak: [redacted] stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 1950 roku, L.dz. [redacted] odmawiającego dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu

nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Leszno 35 ozn. hip. w części stanowiącej własność Skarbu Państwa (część dz. ew. nr z obrębem).

4. Czynności podejmowane w związku z postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, działka ewidencyjna nr z obrębem --

J W E -G v dniu 29 czerwca 2009 roku złożyła wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie o wydanie zaświadczenie o stanie prawnym nieruchomości oznaczonej nr hip. znajdującej się obecnie w obrębie – działki ewidencyjnej nr – KW nr z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego budynku położonego na tej działce. Do wniosku tego przedłożyła m.in. dokumenty o stanie nieruchomości i budynku przy al. „Solidarności” 115/dawniej Leszno 35, potem al. Świerczewskiego 115, wskazując w pkt 5, że: *w 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła jego modernizację, przebudowę /4 sale zamiast jednej, w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko. Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki.*

Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępny projekt podziału działki ewidencyjnej nr nie można wykonać, ponieważ nie spełnia on § 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Notariusz P S w piśmie z dnia 5 września 2011 roku skierowanym do Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych potwierdził wyżej wskazane stanowisko Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego: *Stwierdzam, że wobec – wynikającej z brzmienia art. 93 ust. 3 lit. b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości, polegającego na podziale działki ewidencyjnej numer na działki oznaczone na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip jako działki o numerach ! i , dla zawarcia umowy konieczne jest jednoczesne oddanie w użytkowanie wieczyste ukazanej na tej mapie części działki ewidencyjnej numer , w obrębie , oznaczonej na mapie*

sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip [redacted] jako działka numer [redacted], pochodząca z nieruchomości Hip [redacted].

Dodatkowo notariusz wskazał: *Jednocześnie zwracam uwagę, że zachodzi rozbieżność powierzchni części nieruchomości, które mają być przedmiotem umowy, to jest:*

- zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego numer [redacted] z dnia dwunastego sierpnia dwa tysiące jedenastego roku (2011-08-12) wykonaną przez geodetę R [redacted] (K [redacted]) część nieruchomości pochodząca z Hip [redacted] ma obszar [redacted] m², a część nieruchomości pochodząca z Hip [redacted] ma obszar [redacted] m² (natomiast w treści zarządzenia mowa o powierzchni [redacted] m² niewystępującej na mapie);

- natomiast zgodnie z mapą z dnia 18 sierpnia 2010 roku sporządzoną przez geodetę Z [redacted] C [redacted] część nieruchomości pochodząca z Hip [redacted] na obszar [redacted] m², a część nieruchomości pochodząca z Hip [redacted] ma obszar [redacted] m².

Wobec powyższego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych wystąpił pismem z dnia 21 września 2011 roku do Wojewody Mazowieckiego, wobec niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości polegającym na podziale działki ewidencyjnej nr [redacted] o zmianę zarządzenia nr [redacted] z dnia 12 sierpnia 2011 roku i udzielenie zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej przy al. „Solidarności” 115.

5. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011

Decyzją nr 37/GK/DW/2011 Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted] położonej przy al. „Solidarności” 115 w Warszawie o powierzchni [redacted] m² w pkt I. ustanowił użytkowanie wieczyste do gruntu zabudowanego o pow. [redacted] m², stanowiącego część działki ewidencyjnej nr [redacted] z obrębem [redacted] (z wyłączeniem części tej działki o pow. [redacted] m² pochodzącej z hip. [redacted]), położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr [redacted] l, stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr [redacted] na rzecz: J [redacted] W [redacted] T [redacted] -G [redacted] w [redacted] częściach, T [redacted] M [redacted] B [redacted] w [redacted] części, M [redacted] E [redacted] é B [redacted] w [redacted] części.

W punkcie II. decyzji ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu w wysokości [redacted] zł netto zgodnie z zarządzeniem Prezydenta m. st. Warszawy nr [redacted] z dnia 5 czerwca 2008 roku.

W punkcie III. decyzji odmówił I F „j” S.A. dopuszczenia do udziału w postępowaniu na prawach strony.

W punkcie IV., V. i VI. decyzji dokonano opisu nieruchomości: umiejscowiono grunt na mapie sytuacyjnej; wskazano że przedmiotowa nieruchomość nie została objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, podając obowiązujące tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała Nr Rady m. st. Warszawy z dnia 10.10.2006 r.) z wyszczególnieniem, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego oznaczonego symbolem C-30, a na koniec wskazano że na gruncie tym znajduje się 3-kondygnacyjny budynek stanowiący ówczasie kino „j”, z zaznaczeniem, że spełnia on kryteria przewidziane art. 5 dekretu warszawskiego.

W punkcie VII. decyzji stwierdzono, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez użytkowników wieczystych, osoby te będą uiszczały zamiast czynszu symbolicznego, opłatę roczną na ogólnych zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W punkcie VIII. i XII. decyzji wymieniono zobowiązania użytkowników wieczystych do przejęcia na swoją rzecz wszelkich roszczeń osób trzecich związanych z przedmiotową nieruchomością, w tym z tytułu poniesionych nakładów, a także zobowiązanie do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przypadku jego uchwalenia.

W punkcie IX. decyzji wskazano, że decyzja będzie stanowiła podstawę do zawarcia do w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego.

W punkcie X. decyzji wskazano, że termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o pow. m² wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części,
- b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.

W punkcie XIII. decyzji określono przesłanki do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tj. sprzeczność korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jak również sprzeczność korzystania z nieruchomości wbrew ustaleniom zawartym w umowie.

W punkcie XIV. decyzji zawarto informację, iż decyzja nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jej wydania.

W punkcie XV. decyzji zawarto klauzulę odsyłającą do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego.

W uzasadnieniu decyzji wskazano między innymi, że: *w latach 50-tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina „i...”. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. Nr ... z dnia 16.08.2010 r., wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z... Oł... dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr ... z obrębu ...*

Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr ... stanowi grunt o pow. ... m² pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. ... m² stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).

Ponieważ część budynku znajduje się obecnie na gruncie hip. ... konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr ... na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip. ... nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.

Warunki zbycia ww. części dz. ... wraz z nakładami poczynionymi na rozbudowę kina na tej części zostaną ustalone w protokole z rokowań.

6. Decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012

Prezydent m. st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13 stycznia 2012 roku w sprawie zmiany ostatecznej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 113/GK/DW/2012 postanowił za zgodą stron w punkcie I. decyzji zmienić punkt I. swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, nadając mu następujące brzmienie: *I. Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o pow. ... m², stanowiącego działkę ewidencyjną nr ... z obrębu ..., położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115, uregulowanego w księdze wieczystej Nr ... w udziale wynoszącym ... który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr ..., na rzecz:*

- 1. J... W... i T... - Gi... częściach*
- 2. T... M... B... : w... części*
- 3. M... M... B... € B... części.*

W punkcie 2 decyzji dokonano zmiany pkt X. zmienianej decyzji poprzez wykreślenie podpunktu „a” i nadając mu brzmienie:

Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości.

W punkcie 3. decyzji postanowiono o pozostawieniu pozostałych postanowień zmienianej decyzji bez zmian.

W uzasadnieniu decyzji wskazano: *W związku z niewyrażeniem przez Wojewodę Mazowieckiego zgody na zbycie, J 1 - G „ T i B i M B e B w dn. 13.01.2012 r. wystąpiły o zmianę decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26.01.2011 r. poprzez zmianę sposobu oznaczenia działki o pow. m² odpowiadającej dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr , na udział wynoszący i w gruncie nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr oraz punktu X decyzji dotyczącego obowiązku sporządzenia protokołu z rokowań dot. zbycia części dz. ewid. nr z obrębu - o pow. m² wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części.*

7. Zarządzenia Wojewody Mazowieckiego

Wojewoda Mazowiecki po wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 udzielił na mocy zarządzenia nr 26 z dnia 12 sierpnia 2011 roku zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni ha – m².

Wojewoda Mazowiecki w piśmie z dnia 28 listopada 2011 roku nie wyraził zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku Nr 102 poz. 661 z późn. zm.; dalej jako: u.g.n.) części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni ha – m². Wojewoda Mazowiecki wskazał, iż okoliczność w postaci braku możliwości zatwierdzenia podziału przedmiotowej działki z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem nie daje podstaw do zastosowania wyżej wskazanego przepisu.

Wojewoda Mazowiecki po wydaniu przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 udzielił na mocy zarządzenia nr 23 z dnia 12 sierpnia 2011 roku zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa udziału wynoszącego i części we współużytkowaniu wieczystym przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu Wojewoda Mazowiecki podkreślił, że oddanie w użytkowanie wieczyste udziału Skarbu Państwa we współużytkowaniu wieczystym wraz z udziałem we współwłasności budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości nastąpi na rzecz współwłaścicieli w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n.

8. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku i nr 113/GK/DW/2012 z dnia 16 lutego 2012 roku

Dnia 9 marca 2012 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. S. umowa o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a beneficjentami decyzji.

W § 7 przedstawiciele Skarbu Państwa oświadczyli, że w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy, nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku, zmienionej decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący części gruntu zabudowanego o powierzchni m², stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie, przy al. „Solidarności” 115, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze na rzecz: J. W. T. G. w udziale wynoszącym części, T. M. B. w udziale wynoszącym części, M. M. B. é B. w udziale wynoszącym części na okres lat 99 to jest do dnia 9 marca 2111 roku.

Dnia 4 kwietnia 2012 roku przed notariuszem F. Ar. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A. umowa darowizny pomiędzy J. W. T. G. -G. a M. M. B. é B.

W § 7 J. W. T. G. , działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M. M. B. é E. zawarła umowę darowizny mocą, której M. M. B. é B. podarowała swojej siostrze J. W. T. G. przysługujący jej udział w wysokości części w prawie użytkowania przedmiotowej nieruchomości, a J. W. T. G. oświadczyła, że darowiznę tę przyjmuje.

Dnia 27 czerwca 2013 roku przed notariuszem P. S. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A. umowa sprzedaży pomiędzy T. M. B. a P. S. T. .

W § 6 Teresa Bachrach oraz P S oświadczyli, że zawierają umowę, na mocy której T 3 i sprzedaje P S T cały przysługujący jej udział w wysokości . części prawa użytkowania wieczystego w przedmiotowej nieruchomości oraz cały przysługujący jej udział we współwłasności posadowionego na tym gruncie budynku za cenę w łącznej kwocie zł, a P T wskazany udział w prawie użytkowania wieczystego oraz współwłasności budynku za wymienioną kwotę nabył.

Dnia 3 października 2013 roku przed notariuszem P S została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A na podstawie Zarządzenia Wojewody Mazowieckiego nr z dnia 15 stycznia 2013 roku oraz zarządzenia Prezydenta m. st. Warszawy nr z dnia 12 lipca 2013 roku umowa o oddanie pozostałej części przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie własności udziału w budynku na tym gruncie posadowionym pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a beneficjentką decyzji J W T G i jej synem P S T .

W § 7 przedstawiciele Skarbu Państwa oraz J W T -G oświadczyli, że umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sporządzoną w dniu 9 marca 2012 roku przez P S notariusza w Warszawie, za numerem Rep. A została oddana w użytkowanie wieczyste w udziale części gruntu zabudowanego, oznaczonego jako działka ewidencyjna numer z obrębu na rzecz następców prawnych dawnego właściciela, to jest w udziale, jaki odpowiadał części pochodzącej z nieruchomości objętej księgą dawną Nieruchomość Warszawska Hip. nr . W paragrafie tym podkreślono okoliczność, że dla prawidłowego korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c. zaszła potrzeba oddania pozostałego udziału wynoszącego : części gruntu i przeniesienia w tym udziale własności budynku.

W § 8 literze a) przedstawiciele Skarbu Państwa oświadczyli, że w wykonaniu postanowień protokołu uzgodnień oddają w użytkowanie wieczyste udział wynoszący części przedmiotowego gruntu na rzecz: J W T i-G w udziale wynoszącym) części i P S T w udziale wynoszącym części. Natomiast w literze b) tego paragrafu przedstawiciele Skarbu Państwa przenieśli odpłatnie prawo współwłasności budynku oznaczonego numerem porządkowym 115 przy al. „Solidarności” o obszarze zabudowy m² na rzecz: J W T -G w udziale wynoszącym) części i P S T w udziale wynoszącym) części.

Dnia 13 lutego 2014 roku przed notariuszem D. Ni została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A. umowa darowizny pomiędzy J. W T. -G. a P. S. T. W § 6 Janina W. T. -G. oświadczyła, że daruje swojemu synowi P. S. T. przysługujący jej udział w wysokości części w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości i we współwłasności budynku posadowionego na tym gruncie. Natomiast P. S. T. i oświadczył, że darowiznę tę przyjmuje.

Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego gruntu o numerze wynika, że obecnie właścicielem jest Skarb Państwa. Natomiast użytkownikami wieczystymi i właścicielami budynku stanowiącego odrębną nieruchomość pozostają J. W. T. -G. w udziałach wynoszących: i) oraz P. S. v T. w udziałach: i .

9. Sprzeciw Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie, co do decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012

Prokurator Prokuratury Regionalnej w Warszawie w dniu 23 sierpnia 2023 roku sporządził sprzeciw od decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012, wnosząc go do Wojewody Mazowieckiego.

W uzasadnieniu sprzeciwu Prokurator wskazał m.in., że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 była obarczona wadą z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a., albowiem rażąco naruszała art. 47 k.c., zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, natomiast Prezydent ustanowił w swojej decyzji prawo użytkowania wieczystego, co do części gruntu tj.

n², wobec czego decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

10. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących postępowania reprivatyzacyjnego nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, zakończonego wydaniem decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 oraz 16 lutego 2012, nr 113/GK/DW/2012, akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy mających za przedmiot nieruchomość warszawską położoną przy d. ul.

Leszno 33 (d. ul. Świerczewskiego 113D), hip. [redacted]; akt postępowań toczących się przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie zarejestrowanych pod sygn. akt: KOC/[redacted], KOC/[redacted], KOC/[redacted], KOC/[redacted], KOC/[redacted], KOC/[redacted] uwierzytelnionej kopii akt postępowań sądowych toczących się: przed Sądem Rejonowym w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po D [redacted] E [redacted] i G [redacted] B [redacted], sygn. akt I Ns [redacted] przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie w sprawie o nabycie spadku po T [redacted] M [redacted] B [redacted], sygn. akt VI Ns [redacted] przy czym należy zaznaczyć, że w aktach tych znajduje się postanowienie wydane przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie z dnia 30 marca 2018 roku w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po H [redacted] T [redacted] Ż [redacted] m, sygn. akt VI Ns [redacted]; przed Sądem Okręgowym w Warszawie w sprawie o zapłatę, sygn. akt II C [redacted]; uwierzytelnionej kopii wniosku Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 13 grudnia 2012 roku wraz z załącznikami dotyczącym nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 stanowiącymi podstawę prowadzonych postępowań przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, uwierzytelnionej kopii dokumentów dotyczących nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 stanowiących podstawę prowadzonych postępowań przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie; uwierzytelnionej kopii operatu szacunkowego udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem położonej przy al. „Solidarności” 115 w Warszawie; uwierzytelnionej kopii akt wieczystoksięgowych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115, KW nr [redacted]; uwierzytelnionej kopii akt księgi hipotecznej nr [redacted]; akt postępowania prowadzonego przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie, Wydział Śledczy, sygn. akt PO I Ds. [redacted] materiałów archiwalnych uzyskanych z Archiwum Państwowego w Warszawie przy czym należy zaznaczyć, iż Komisja zwróciła się z pismem z dnia 28 października 2021 roku do Archiwum Państwowego w Warszawie z wnioskiem o przedstawienie Komisji uwierzytelnionych kopii dawnej księgi hipotecznej nieruchomości położonej w Warszawie, przy al. „Solidarności” 115 (d. ul. Leszno 35), ozn. hip. [redacted] - obecnie działka ewidencyjna nr [redacted] z obrębu [redacted]. W odpowiedzi z dnia 24 listopada 2021 roku Archiwum Państwowe w Warszawie wskazało, że przeprowadziło kwerendę dokumentów dotyczących powyżej wskazanej nieruchomości i wśród wyszczególnionych dokumentów nie odnaleziono dawnej księgi hipotecznej dla tej nieruchomości.

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Niewykonalność decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 – przesłanka z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a.

W ocenie Komisja, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest obarczona wadą z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a. tj. decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Naczelnny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 czerwca 2021 roku, sygn. akt II OSK 2626/18 stwierdził: *Niewykonalność decyzji w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania bądź istnieją prawne nakazy lub zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji. Inaczej rzecz ujmując niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją. Niewykonalność faktyczna decyzji to natomiast trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym.*

Stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego w tym względzie jest już ugruntowane na co wskazuje m.in. wyrok tego Sądu z dnia 18 października 2011 roku, sygn. akt II GSK 1089/10: *Przepis art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały. Z zacytowanej treści przepisu wynika, iż przesłanką warunkującą jego stosowanie jest niewykonalność decyzji, przy czym mająca charakter trwały i istniejąca od chwili wydania decyzji. Kwestią budzącą dyskusje w piśmiennictwie, obejmującym wykładnię art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., pozostaje ustalenie rodzaju niewykonalności decyzji. W ocenie części autorów komentowany przepis obejmuje zarówno niewykonalność faktyczną jak i prawną (por. B. Adamiak, J. Borkowski Kodeks postępowania administracyjnego Komentarz z 2008 r. str. 768- 769, jak i Z. Janowicz, Komentarz, 1999 r., str.385). Natomiast według drugiej grupy autorów, w omawianym przepisie chodzi jedynie o niewykonalność faktyczną (W. Dawidowicz Postępowanie administracyjne, 1983 r. str.255, i K. Chorąży, W. Taras, A. Wróbel - Postępowanie administracyjne, 2005 r. str.206).*

Ten spór doktrynalny nie przekłada się na orzecznictwo sądownoadministracyjne, w którym przesłanka niewykonalności decyzji rozumiana jest szeroko (por. wyroki sygn. akt: II GSK 689/09 z dnia 29 września 2010, II OSK 1796/07 z dnia 13 stycznia 2009 r. II OSK 1365/07 z dnia 13 listopada 2008 r. II OSK 590/07 z dnia 3 czerwca 2008 r. dostępne w centralnej bazie orzeczeń sądów administracyjnych) i obejmuje zarówno niewykonalność prawną jak i faktyczną.

Niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją. Natomiast niewykonalność faktyczna decyzji to trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym. Ten nieusuwalny charakter niemożności wykonania decyzji ma niezwykle istotne znaczenie, przy ocenie istnienia przesłanki, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. Nie stanowią bowiem o faktycznej niewykonalności decyzji różnego rodzaju trudności w wykonaniu obowiązku nałożonego decyzją.

Naczelny Sąd Administracyjny również w wyroku z dnia 3 marca 2023 roku, sygn. akt II OSK 616/20 zajął jednoznaczne stanowisko w tym względzie: *Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, wskazana w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. niewykonalność decyzji zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania lub istnieją prawne nakazy bądź zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji.*

Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 4 stycznia 2023 roku, sygn. akt VII SA/Wa 1594/22: *Niewykonalność decyzji zachodzi wówczas, gdy nie ma możliwości technicznych jej wykonania bądź istnieją prawne nakazy lub zakazy, które stwarzają nieusuwalną przeszkodę w wykonaniu praw lub obowiązków ustanowionych w decyzji. Inaczej rzecz ujmując niewykonalność prawna oznacza niemożność zastosowania się do decyzji z uwagi na istniejący w obowiązującym porządku prawnym zakaz lub nakaz określonego zachowania pozostający w sprzeczności z wydaną decyzją. Niewykonalność faktyczna decyzji to natomiast trwała niemożność jej wykonania z pozaprawnych przyczyn obiektywnych o charakterze nieusuwalnym.*

W realiach przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż na gruncie decyzji Prezydenta z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 zaszła niewykonalność prawna.

J... i W... T... -G... w dniu 29 czerwca 2009 roku złożyła wniosek do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie o wydanie zaświadczenie o stanie

prawnym nieruchomości oznaczonej nr hip. znajdującej się obecnie w obrębie : | –
działki ewidencyjnej nr – KW nr z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego
budynku położonego na tej działce. Do wniosku tego przedłożyła m.in. dokumenty o stanie
nieruchomości i budynku przy al. „Solidarności” 115/dawniej Leszno 35, potem al.
Świerczewskiego 115, wskazując w pkt 5, że: *w 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej
spółce, która przeprowadziła jego modernizację, przebudowę /4 sale zamiast jednej, w ramach
tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na
podwórko. Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku
znajdującą się na granicy działki.*

Należy zatem podkreślić, że nawet późniejsza beneficjentka decyzji miała świadomość, że
budynek nie zawiera się w granicach dawnej nieruchomości hip. nr ..

Następnie Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w piśmie z dnia 17
listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki
Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie
poinformowało, że wstępny projekt podziału działki ewidencyjnej nr nie można wykonać,
ponieważ nie spełnia on § 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku
w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Zgodnie z tym przepisem, jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana,
a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do
wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone
są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego, usytuowane na całej wysokości budynku od
fundamentu do pokrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia
przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny
przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej
wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie
odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne
instalacje.

Jeszcze przed wydaniem swojej decyzji Prezydent m. st. Warszawy miał pełną
świadomość, że w sprawie może zachodzić niewykonalność prawna, albowiem przepisy prawa
nie zezwalają na podział przedmiotowej działki.

Pomimo powyższych okoliczności, Prezydent m. st. Warszawy wydał w dniu 26 stycznia
2011 roku decyzję nr 37GK/DW/2011, w której orzekł po rozpatrzeniu wniosku J^e
B z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu
nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip (obecnie al.

„Solidarności”), w punkcie I. o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m^2 , stanowiącego część działki ewidencyjnej nr 3 z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o powierzchni m^2 o powierzchni z hip. położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115 uregulowanego w księdze wieczystej KW nr stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na rzecz: J W i T G w częściach; T M E w części oraz M M B é B w części.

Natomiast w punkcie X. decyzji, Prezydent m. st. Warszawy wskazał, że: *termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:*

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr z obrębu o pow. m^2 wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części;
- b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.

Natomiast w uzasadnieniu tej decyzji wskazano: *W latach 50-tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina „i”. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. Nr z dnia 16.08.2010 roku, wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Z. C, dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr z obrębu.*

Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr stanowi grunt o powierzchni m^2 , pochodzący z hip (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. m^2 stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).

Ponieważ część budynku kina znajduje się obecnie na gruncie hip. konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Należy zatem stwierdzić, iż na moment wydania decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 była ona niewykonalna, albowiem bez zbycia części działki pochodzącej z hip. o powierzchni m^2 *de facto* nie można było wykonać przedmiotowej decyzji.

Wojewoda Mazowiecki w zarządzeniu nr z dnia 21 sierpnia 2011 roku udzielił zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu Skarbu Państwa tylko części nieruchomości o powierzchni m^2 , położonej w Warszawie przy al. „Solidarności” 115.

Następnie po wydaniu decyzji o jej niewykonalności poinformował notariusz P S w piśmie z dnia 5 września 2011 roku skierowanym do Urzędu m. st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych:

Stwierdzam, że wobec – wynikającej z brzmienia art. 93 ust. 3 lit. b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami – niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości, polegającego na podziale działki ewidencyjnej numer ... na działki oznaczone na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip ... jako działki o numerach ... i ... dla zawarcia umowy konieczne jest jednoczesne oddanie w użytkowanie wieczyste ukazanej na tej mapie części działki ewidencyjnej numer ... w obrębie oznaczonej na mapie sytuacyjnej z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej Hip ... jako działka numer ..., pochodząca z nieruchomości Hip ...

Dodatkowo notariusz wskazał: *Jednocześnie zwracam uwagę, że zachodzi rozbieżność powierzchni części nieruchomości, które mają być przedmiotem umowy, to jest:*

- zgodnie z mapą stanowiącą załącznik do zarządzenia Wojewody Mazowieckiego numer ... z dnia dwunastego sierpnia dwa tysiące jedenastego roku (2011-08-12) wykonaną przez geodetę R. ... K ... część nieruchomości pochodzącą z Hip ... ma obszar ... 0 m², a część nieruchomości pochodząca z Hip ... ma obszar ... 1 m² (natomiast w treści zarządzenia mowa o powierzchni ... 1 m² niewystępującej na mapie);

- natomiast zgodnie z mapą z dnia 18 sierpnia 2010 roku sporządzoną przez geodetę Zbigniewa Ogrodowskiego część nieruchomości pochodząca z Hip ... na obszar ... 1 m², a część nieruchomości pochodząca z Hip ... ma obszar ... m².

Wobec powyższego, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych wystąpił pismem z dnia 21 września 2011 roku do Wojewody Mazowieckiego, wobec niemożliwości zatwierdzenia podziału nieruchomości polegającym na podziale działki ewidencyjnej nr ... o zmianę zarządzenia nr ... z dnia 12 sierpnia 2011 roku i udzielenie zgody Prezydentowi m. st. Warszawy na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości położonej przy al. „Solidarności” 115.

Wojewoda Mazowiecki w piśmie z dnia 28 listopada 2011 roku skierowanym do Prezydenta m. st. Warszawy za pośrednictwem Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy nie wyraził zgody na zbycie z zasobu Skarbu Państwa części nieruchomości o powierzchni ... m² położonej w Warszawie przy al. „Solidarności 115”, oznaczonej w ewidencyjnej gruntów i budynków jak działka nr ..., z obrębu ...

Wojewoda wskazał, że okoliczność stanowiąca o braku możliwości zatwierdzenia podziału działki ewidencyjnej nr ... z rozliczeniem nieruchomości hipotecznej nr hip ... nie

daje podstaw do zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6) u.g.n. (zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej).

Biorąc pod uwagę powyższe zaszła w tym momencie zupełna niewykonalność prawna, albowiem z jednej strony przepisy prawa zabraniały podziału działki, natomiast z drugiej strony nie można było dokonać sprzedaży części działki, aby decyzja Prezydenta m. st. Warszawy była wykonalna.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 30 kwietnia 2008 roku, sygn. akt II SA/Gd 787/07 wskazał: *Nie jest dopuszczalne dokonywanie zmiany decyzji w trybie art. 155 k.p.a. z powodu niewykonania decyzji i niemożności zrealizowania uprawnień w niej określonych.*

Natomiast Prezydent m. st. Warszawy w decyzji z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 postanowił za zgodą stron dokonać zmiany punktu I swojej decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku i nadać mu następujące brzmienie:

I. Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m^2 , stanowiącego działkę ewidencyjną nr z obrębu , położonego w Warszawie przy Al. Solidarności 115, uregulowanego w księdze wieczystej nr w udziale wynoszącym który odpowiada dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr na rzecz:

- 1. J W T i – G w częściach*
- 2. T M E h w części*
- 3. M M Br € B w części.*

2. Zmienić pkt X poprzez wykreślenie podpunktu „a” oraz nadać mu brzmienie: „Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości.

3. Pozostałe postanowienia w/w decyzji pozostają bez zmian.

Należy zatem w tym miejscu zaznaczyć, że uchylenie lub zmiana decyzji w trybie art. 155 k.p.a. może mieć miejsce jedynie w sytuacji, gdy brak jest podstaw prawnych do jej uchylenia lub zmiany w trybie wznowienia postępowania lub do stwierdzenia nieważności tej decyzji (por. wyrok SN z dnia 6 stycznia 1999 r., sygn. akt III RN 101/98, OSNP 1999/20/637; wyrok WSA w Warszawie z dnia 18 października 2013 r., sygn. akt VII SA/Wa 714/13, LEX nr 1644480).

Szersze stanowisko w tym względzie Komisja zaprezentowała w swojej decyzji z dnia 22 września 2023 roku, nr KR III R 31/23, gdzie stwierdziła nieważność decyzji Prezydenta m. st.

Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012. Komisja podkreśliła, że zmiana decyzji Prezydenta na podstawie wyżej wskazanej decyzji doprowadziła do zmiany zapatrywań Wojewody Mazowieckiego na zbycie części przedmiotowej nieruchomości pochodzącej z hip.

poprzez umożliwienie z skorzystania przez beneficjentów nieruchomości z dyspozycji art. 37 ust. 2 pkt 9) u.g.n. Jednakże beneficjenci decyzji nigdy nie powinni wejść w prawo współwłasności nieruchomości stanowiącej część dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr i. Podsumowując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 jako decyzja zmieniająca nie mogła sprawić, aby decyzja pierwotna stała się wykonalna.

Należy podkreślić, że niewykonalność decyzji nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku została podkreślona również w akcie notarialnym sporządzonym dniu 3 października 2013 roku przed notariuszem P S i, Rep. A nr w § 7. 1, w którym wskazano wprost: *...dla prawidłowego korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c. zachodzi potrzeba oddania pozostałego udziału i części gruntu i przeniesienia w tym udziale własności budynku.*

Należy również przytoczyć jednoznaczne stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 marca 2021 roku, w sprawie ze skargi Miasta Stołecznego Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 czerwca 2020 roku, nr KR VI R 46a/19 w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Bednarskiej 26 z naruszenia prawa, sygn. akt I SA/Wa 1787/20: *Podnoszona w skardze kwestia sanowania opisanej wyżej wady (w zakresie wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego) poprzez wydanie przez Prezydenta (...) decyzji z (...) września 2015 r. nr (...) zmieniającej w pkt 1 i 3 w trybie art. 155 k.p.a. decyzję Prezydenta (...) z (...) maja 2014 r. i doprowadzenie do możliwości jej wykonania nie miała wpływu na tkwiącą w decyzji dekretowej, od samego początku, wadę jej trwałej niewykonalności, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.*

Na koniec należy przytoczyć stanowisko Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie wyrażone w sprzeciwie z dnia 23 sierpnia 2023 roku skierowanym do Wojewody Mazowieckiego, w którym Prokurator zaskarżył ostateczną decyzję Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012, wskazując na końcu: *...trzeba zauważyć, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 r. nr 37/GK/DW/2011 nie mogła być zmieniona w trybie art. 155 k.p.a., gdyż w sposób rażąco naruszała prawo, a zwłaszcza art. 47 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może*

być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Prezydent m.st. Warszawy decyzją z dnia 26 stycznia 2011 r. nr 37/GK/DW/2011 orzekł ustanowić prawo użytkowania wieczystego tylko do gruntu o powierzchni .n2, który stanowił część składową działki nr Decyzja Prezydent m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 r. nr 37/GK/DW/2010 została zatem wydana z rażącem naruszeniem prawa i była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność miała charakter trwały.

Prokurator, jak wyżej wskazano doszedł do zbieżnego z Komisją poglądu, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest niewykonalna i niewykonalność ta ma charakter trwały.

Zapatrywania Prokuratora znajdują odzwierciedlenie w stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 29 grudnia 2020 roku, sygn. akt I CSK 27/19: *Fakt geodezyjnego wyodrębnienia działki ewidencyjnej nie daje możliwości rozporządzenia udziałem w prawie użytkowania wieczystego takiej działki, jeżeli nie stanowi ona odrębnej nieruchomości. Wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią jedynie części składowe nieruchomości, a zrzeczenie się udziału w prawie użytkowania wieczystego ograniczone do części nieruchomości naruszałoby wskazany przepis. Zapatrywanie odmienne skutkowałoby możliwością obciążenia prawem użytkowania wieczystego jedynie części nieruchomości.*

Natomiast Prezydent m. st. Warszawy faktycznie w pkt I. decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 przesądził o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni m², stanowiącego część działki ewidencyjnej nr z obrębu : l (z wyłączeniem części tej działki o powierzchni . m2 o powierzchni z hip. . Ewidentnie ustanowił prawo użytkowania wieczystego, co do części działki nr i to nawet bez jakiegokolwiek jej wyodrębnienia geodezyjnego.

Należy podkreślić, że kopia sprzeciwu Prokuratora została doręczona Komisji w dniu 17 października 2023 roku, tj. po wydaniu przez Komisję w dniu 22 września 2023 roku decyzji o numerze KR III R 31/23, stwierdzającej nieważność decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2023 roku, nr 113/GK/DW/2012 w całości.

Reasumując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest obarczona wadą z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a.

Mając na uwadze powyższe z tej przyczyny decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

2. Podstawy stwierdzenia nieważności decyzji

W ocenie Komisji koniecznym jest stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, albowiem była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.

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

Stosownie do art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego, z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96a-96n, art. 114-122h, art. 127-144 i art. 156 § 2 tej ustawy.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 31 października 2019 roku, sygn. akt I SA/Wa 98/19 stwierdził: *Komisja jest specjalnym organem powołanym do usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych wydanych z naruszeniem prawa. Dla realizowania tego celu ustawodawca wyposażył ją w bardzo szerokie kompetencje. Komisja jest uprawniona do uchylania decyzji reprivatyzacyjnych, wydawania w tym zakresie decyzji merytorycznych, czyli rozpoznawania wniosków dekretowych, ale również, jest uprawniona do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnych, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 k.p.a.*

Stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie zostało wyrażone na gruncie ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w brzmieniu przed nowelizacją dokonaną na podstawie ustawy z dnia 17 września 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, ustawy o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 roku poz. 1709) i pozostaje w dalszym ciągu aktualne w zakresie statusu Komisji.

Według Komisji w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki determinujące konieczność stwierdzenia, iż przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Jak zostało wyżej wskazane, Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 zlekceważył okoliczność, iż przyznanie beneficjentom większości działki nr [] z wyłączeniem części działki pochodzącej z nieruchomości oznaczonej hip. nr [] nie mogło mieć miejsca, albowiem bez tej części działki niemożliwe było prawidłowe korzystania z tej nieruchomości w rozumieniu art. 233 k.c., natomiast podział działki nie wchodził w rachubę ze względu na ograniczenia techniczne posadowionego na niej budynku i dyspozycję przepisu § 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Powyższe obligowało Komisję do uznania, że weryfikowana decyzja zawiera wadę kwalifikowaną unormowaną w art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a.

Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 dotyczy całości tej decyzji. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjęto, że istnieje możliwość stwierdzenia nieważności tylko części decyzji, jednakże dotyczy to tylko niektórych z nich, zaś w przypadku szeregu decyzji administracyjnych takie częściowe stwierdzenie nieważności nie jest możliwe.

Częściowe stwierdzenie nieważności decyzji możliwe jest jedynie wówczas, gdy tylko część unieważniona zawiera wady wyliczone w art. 156 § 1 k.p.a., ale tylko wtedy, gdy wadliwość rozstrzygnięcia nie wywiera wpływu na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji (por. wyroki NSA z dnia 21 grudnia 1999 roku, IV SA 2311/97, z dnia 5 października 1999 roku, IV SA 1502/97, z dnia 19 maja 1999 roku, IV SA 270/96, z dnia 31 marca 1998 roku, I SA 1838/97 z dnia 29 stycznia 1998 roku, IV SA 583/96, oraz z dnia 21 stycznia 1988 roku, IV SA 859/87, ONSA 1990 z. 2-3, poz. 25, OSP 1991 roku z. 4, poz. 95 z glosą T. Wosia, art. 1990 nr 4-6, s. 253 z glosą M. Armaty; a także uchwała składu siedmiu sędziów NSA z dnia 23 lutego 1998 roku OPS 6/97, ONSA 1998 z. 2, poz. 40). Ponadto wolny od wad fragment decyzji, któremu nie odmawia się skuteczności, powinien stanowić rozstrzygnięcie, mogące samodzielnie funkcjonować w obrocie prawnym. Co do zasady jest, wobec tego możliwe stwierdzenie nieważności decyzji w części, ale w takich przypadkach, gdy jest to formalnie możliwe i nie spowoduje problemów prawnych i faktycznych z wykonaniem takiej decyzji.

W ocenie Komisji, w rozpoznawanej sprawie, tego rodzaju sytuacja nie zachodzi, mając na uwadze przedmiot decyzji tj. działkę nr [] z obrębem [], która nie podlegała podziałowi ze względu na ograniczenia techniczno-prawne ani nie mogła być przyznana w całości beneficjentom nieruchomości, albowiem wniosek dekretowy dotychczasowych właścicieli

hipotecznych ograniczał się do tej części nieruchomości, która w przeszłości stanowiła nieruchomość oznaczoną hip. nr ...

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, należy dojść do jednoznacznego wniosku, iż decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 w całości powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

3. Brak nieodwracalnych skutków

Kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

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.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., IIIAZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych” decyzji administracyjnej (Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie art., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że: *zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych* (por. wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663).

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11 (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/730032490A>), decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Co prawda art. 156 § 2 k.p.a. został na mocy art. 38 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 roku wyłączony w postępowaniach przed Komisją, jednakże właściwe wydaje się odwołanie w tym zakresie do utrwalonego orzecznictwa, z którego wynika jak należy rozumieć pojęcie nieodwracalnych skutków prawnych i zastosowanie. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z zasadą racjonalnego ustawodawcy należy założyć, że w obydwu regulacjach zawarto analogiczne rozwiązania.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 roku została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy.

Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41 a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (por. A. Pawlyta [w:] A. Dalkowska (red.) *Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów*, art. 2, teza 5.6).

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było

przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego, Kraków 1999, s. 92-97).

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

Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, o której mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”.

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

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy. Jak wynika z poczynionych ustaleń, w rozpoznawanej sprawie po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej zawarto umowę o oddaniu przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym 589/780 części nieruchomości (Repertorium A) w dniu 9 marca 2012 roku. Stronami umowy byli: Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz beneficjenci decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 zmienionej decyzją z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012: Jędrzej Wójcik - Główny, Tomasz Białkowski oraz Michał Mielniczak i Beata Białowska.

Następnie w dniu 4 kwietnia 2012 roku zawarto umowę darowizny w formie aktu notarialnego (Rep. A nr). Stawającą do aktu notarialnego była Jędrzej Wójcik

T...-G... występująca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej siostry M... M... B... € B... W wyniku tego aktu przeniesiono pod tytułem darmym na rzecz J... W... T... -G... przysługujący M... M... B... B... udział wynoszący (...) w przedmiotowej nieruchomości.

W dalszej kolejności w dniu 27 czerwca 2013 roku zawarto umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (Rep. A nr ...). Stronami umowy byli: T... M... B... oraz P... S... T... W wyniku tego aktu dokonano sprzedaży przez T... M... B... swojego udziału wynoszącego ... części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz P... S... T...).

Natomiast w dniu 3 października 2013 roku zawarto kolejną umowę o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste tj. w pozostałej części wynoszącej ... części nieruchomości (Repertorium A ...) w dniu 9 marca 2012 roku. Stronami umowy byli: Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy oraz beneficjentka decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012: J... W... T...-G... oraz jej syn P... S... T...).

Ostatnią z umów tj. umowę darowizny zawarto w dniu 13 lutego 2014 roku w formie aktu notarialnego (Rep. A ...). Stronami umowy byli: J... W... T... G... oraz jej syn P... S... T... W wyniku tego aktu przeniesiono pod tytułem darmym na rzecz F... S... T... przysługujący J... W... T... -G... udział wynoszący ... części w przedmiotowej nieruchomości.

W polskim systemie prawnym czynności nieodpłatne są chronione słabiej niż czynności odpłatne (por. art. 6 ust. 1 u.k.w.h., art. 59 zd. 1 k.c., art. 84 § 1 *in fine* k.c., art. 86 § 2 *in fine* kc, art. 531 § 2 *in fine* k.c.), zatem powyżej wskazane umowy darowizny nie wpływają na nieodwracalność skutków prawnych zgodnie z treścią art. 2 pkt 4) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku.

Jednakże umowy sprzedaży, co do zasady warunkują w myśl powyżej wskazanego przepisu przyjęcie wystąpienia w danej sprawie nieodwracalnych skutków prawnych, chyba że do przeniesienia prawa własności doszło na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

Kluczową, zatem datą dla przyjęcia złej wiary będzie dzień 27 czerwca 2013 roku tj. data zawarcia powyżej wskazanej umowy sprzedaży pomiędzy T... B... a P... S... T... w zakresie udziału wynoszącego ... części w przedmiotowej nieruchomości.

Należy uznać, że P. S. T. pozostawał nabywcą działającym w złej wierze, albowiem przesądząją o tym okoliczności sprawy, bliskie więzy pokrewieństwa a także przymioty osobiste nabywcy.

Przed wszystkim okolicznością, która spowodowała wadliwość decyzji okazał się zaistniały stan faktyczny wedle, którego działka nr zawierała w części dawną nieruchomość hipoteczną oznaczoną nr hip. , a w części dawną nieruchomość hipoteczną oznaczoną nr hip. . Okoliczność ta po zapoznaniu się z dokumentami sprawy była nad wyraz widoczna.

Mając na uwadze powyższe, należy wskazać na treść umowy sprzedaży z dnia 27 czerwca 2013 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Piotrem Sicińskim (Rep A nr , w wyniku, którego T. M. B. sprzedała swój udział wynoszący części w przedmiotowej nieruchomości na rzecz P. a S. T.).

W § 1. 7 tego aktu wskazano wprost: *stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, z tym zastrzeżeniem, że nieruchomość ta pochodzi z księgi wieczystej Hip. Nr [grunt o powierzchni m² ()] oraz z księgi wieczystej Hip. Nr [grunt o powierzchni i² ()]*

W § 5 tego aktu P. T. oświadczył, że znane jest mu położenie i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości (por. § 5.1). Oświadczył również, że posiada pełną wiedzę w przedmiocie stanu prawnego przedmiotu niniejszej umowy, zapoznał się z treścią dokumentów przywołanych w treści niniejszego aktu notarialnego (por. § 5.2).

W § 4 wskazano, że przy sporządzeniu tego aktu okazano m.in. w wypisie umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 9 marca 2012 roku, Rep A nr .

Natomiast w umowie o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym : części nieruchomości (Repertorium A .) w dniu 9 marca 2012 roku w § 5.4. litera a) wskazano wprost, że Prezydent dokonał decyzją z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 zmiany decyzji z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 i wyszczególniono zakres zmian.

Należy wyraźnie pokreślić, że wiedza P. S. T. pozostawała dużo szersza niż innego potencjalnego nabywcy i nie wynikała tylko z zapoznania się z dokumentacją dotyczącą przedmiotowej nieruchomości. P. S. T. jest synem beneficjentki decyzji J. W. T. -G. . Od 1984 roku jest zameldowany na pobyt stały pod adresem zamieszkania swojej matki. Wobec czego powiązania rodzinne już wskazują, że jego wiedza na temat przedmiotowej nieruchomości była znaczna.

Należy wskazać, że J. W. T. -G. w piśmie z dnia 29 czerwca 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych, wnioskując o wydanie stosownego zaświadczenia przedłożyła komplet dokumentów. W piśmie niedatowanym zatytułowanym „Dokumenty o stanie prawnym nieruchomości i budynku przy ul. Solidarności 115/ dawniej Leszno 35, potem Al. Świeczewskiego 115” wskazała: *W 1996 roku kino zostało przekazane niemieckiej spółce, która przeprowadziła (pisownia oryginalna) jego modernizację, przebudowę /4 sale zamiast jednej/ w ramach tej przebudowy zostały obudowane schody zewnętrzne wyprowadzające widzów po seansie na podwórko.*

Ta część budynku wychodzi poza obrys działki i poza ścianę ogniową budynku znajdującą się na granicy działki (t. II, s. 138 akt własnościowych).

Wobec powyższego beneficjentka J. W. T. -G. już w 2009 roku miała z pewnością wiedzę na temat kluczowych okoliczności rzutujących na wadliwość przedmiotowej nieruchomości i nie sposób uznać, aby w posiadanie tej wiedzy nie wszedł jej syn.

Co więcej, nie można przyjąć, że F. S. T. nie był zainteresowany postępowaniem reprivatyzacyjnym dotyczącym działki nr z obrębem , skoro na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 października 2008 roku, Rep. A nr J. I. -G. n.in. darowała właśnie swojemu synowi udział wynoszący : v działce sąsiadującej tj. nr z obrębem , którego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła ze względu na wydanie przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 18 lutego 2006 roku, nr 455/GK/DW/2006 (*causa*).

W przedmiotowym akcie wskazano wprost: *udział wynoszący łącznie części opisanej wyżej działki nr oddany został J. z T. -G. ; M. M. B. i T. M. B. (w wymienionych wyżej częściach) w użytkowanie wieczyste na lat 99 – do dnia 2 sierpnia 2106 roku na podstawie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 powołanego wyżej dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy – sporządzonej w dniu 2 sierpnia 2007 roku przez M. W. za notariusza w Warszawie za nr Rep. A-*

Wobec powyższego P. S. T. jako współużytkownik wieczysty wyżej wskazanej nieruchomości warszawskiej wykazywał większą wiedzę i posiadał większe doświadczenie niż inny potencjalny nabywca, który by po raz pierwszy wszedł w użytkowanie

wieczyste takiej nieruchomości, przez co można od niego oczekiwać większej uważności w zakresie wchodzenia w użytkowanie wieczyste tego rodzaju nieruchomości. Ponadto nieruchomość ta jako sąsiednia dzieliła z działką nr [redacted] wspólną historię, albowiem wniosek dekretowy obejmował teren obu działek, albowiem był skierowany do dawnej nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr [redacted]. Wyodrębnienie na terenie tej dawnej nieruchomości hipotecznej działek nr [redacted] ewidencyjny [redacted] i [redacted] zaszło w okresie późniejszym w stosunku do wniosku dekretowego złożonego w dniu 19 października 1948 roku. Co więcej rozbieżności w przeprowadzeniu procesu reprivatyzacyjnego dawnej nieruchomości warszawskiej oznaczonej hip. 716 w zakresie działki nr [redacted] i [redacted] powinny być oczywistym znakiem, że utrudnienia w zakresie zwrotu działki nr [redacted] mogą rzutować na prawidłowość wydanej decyzji reprivatyzacyjnej. Należy zwrócić uwagę, że decyzja nr 455/GK/DW/2006 ustanawiająca na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału [redacted] gruntu zabudowanego o powierzchni [redacted] m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr [redacted] w obrębie [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej KW nr [redacted] położonego przy al. „Solidarności” 115 zapadła dnia 18 grudnia 2006 roku. Natomiast decyzja reprivatyzacyjna odnosząca się do działki nr [redacted] zapadła w pierw dniu 26 stycznia 2011 roku i została oznaczona nr 37/GK/DW/2011, by następnie 16 lutego 2012 roku zostać zmienioną na podstawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011. Proces reprivatyzacji działki nr [redacted] i [redacted] jest zróżnicowany, przez co P [redacted] S [redacted] i T [redacted] musiał być świadomy pojawiających się trudności i związanych z tym zagrożeń.

Należy mieć również na uwadze przymioty osobiste i doświadczenie zawodowe F [redacted] S [redacted] i T [redacted].

W latach 2006-2015 F [redacted] S [redacted] i T [redacted] pozostawał współnikiem i wiceprezesem „ [redacted] ” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Przedmiotem działalności tej spółki było w latach 2006-2010 kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Natomiast w latach 2010-2015 działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Od 18 grudnia 2008 P [redacted] S [redacted] i T [redacted] występuje jako współnik i członek zarządu „ [redacted] ” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Natomiast od 6 czerwca 2012 roku pełni funkcję prezesa zarządu tej spółki. Przedmiotem działalności tej spółki jest m.in. budownictwo oraz obsługa nieruchomości. Należy zaznaczyć, że od 2007 roku do chwili obecnej Spółka ta jest właścicielem nieruchomości w B [redacted] ; KW nr [redacted].

W latach 2009-2016 P. S. T. był założycielem i jedynym współnikiem, a także prezesem zarządu L. T. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie. Przedmiotem działalności tej spółki były roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że P. S. T. posiadał ponadprzeciętne doświadczenie związane z obrotem nieruchomościami, wobec czego można tym bardziej zakładać, iż musiał mieć świadomość na temat wadliwości postępowania reprivatyzacyjnego dotyczącego nieruchomości warszawskiej położonej przy al. „Solidarności” 115 w zakresie działki ewidencyjnej nr ...

Nadto, należy mieć na uwadze stanowisko wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 1 marca 2021 roku, w sprawie ze skargi Miasta Stołecznego Warszawy na decyzję Komisji z dnia 9 czerwca 2020 roku, nr KR VI R 46a/19 w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji dotyczącej nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Bednarskiej 26 z naruszenia prawa, sygn. akt I SA/Wa 1787/20: *Trzeba mieć na uwadze, że decyzja trwale niewykonalna już w momencie jej wydania (art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.) nie może być kwalifikowana jako decyzja wywołująca nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. Skoro decyzja dekretowa jest od momentu jej wydania trwale niewykonalna, to po jej wydaniu, doręczeniu i ustatecznieniu się - mimo, że decyzja taka istnieje w obrocie prawnym - nie wywołuje żadnych (odwracalnych i nieodwracalnych) skutków prawnych. Wobec tego odnośnie się przez skarżące Miasto (...) do kwestii skutków wywołanych inną decyzją (zmieniającą) nie miało znaczenia dla oceny wystąpienia wady nieważności z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.*

Reasumując, ze względu na uznanie P. S. T. jako nabywcy działającego w złej wierze należało dojść do konstatacji, że w niniejszej sprawie nie doszło do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych na gruncie niniejszej sprawy.

4. Wskazanie dodatkowych naruszeń. Wewnętrzna sprzeczność decyzji – rażące naruszenie prawa – przesłanka z art. 30 ust. 1 pkt 4) *in fine* ustawy z dnia 9 marca 2017 roku

Komisja na wstępie wyraźnie zaznacza, że jako podstawę rozstrzygnięcia swojej decyzji uczyniła tylko art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku z art. 156 § 1 pkt 5) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 roku poz. 775 z późn. zm.; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca

2017 roku, orzekając o stwierdzeniu nieważności decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011.

Natomiast zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku Komisja jest organem administracji publicznej stojącym na straży interesu publicznego, w zakresie postępowań w przedmiocie wydania decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich.

W interesie publicznym leżało całościowe rozpatrzenie sprawy i zaakcentowanie każdego relewantnego naruszenia, które mogłoby spowodować potrzebę wyeliminowanie z obrotu prawnego badanej decyzji.

Należy wskazać, że decyzja z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest wewnętrznie sprzeczna oraz występuje sprzeczność między sentencją decyzji a motywami zawartymi w jej uzasadnieniu, co stanowi, że decyzja ta została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 września 2021 roku, sygn. akt II SA/Po 37/21 wskazał: *Uzasadnienie winno wyjaśnić dyspozytywną część decyzji i w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie zawarte w sentencji ostatecznej decyzji jest różne od motywów zawartych w uzasadnieniu, to zachodzi rażące naruszenie prawa.*

Stanowisko to zostało podzielone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 12 lipca 2022 roku, sygn. akt II SA/Ol 253/22, przy czym należy podkreślić, że przedmiotem sprawy było ograniczenie sposobu korzystania z części nieruchomości. Stanowisko to zostało również uwzględnione przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach w wyroku z dnia 21 września 2022 roku, sygn. akt II SA/Ke 393/22.

Przenosząc powyższe stanowisko na grunt niniejszej sprawy należy zwrócić uwagę, że zaistniał dysonans prawny, pomiędzy rozstrzygnięciem zawartym w decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 a uzasadnieniem tej decyzji.

Dochodzi również do wewnętrznej sprzeczności pomiędzy punktami tej decyzji, co powoduje dodatkowo rozdzwięk pomiędzy jej częścią dyspozytywną a samym uzasadnieniem.

Prezydent m. st. Warszawy wprost zaznaczył w punkcie I. wyżej wskazanej decyzji: *Ustanowić na lat 99 (słownie: dziewięćdziesiąt dziewięć) prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o pow. ... m², stanowiącego część działki ewidencyjnej nr ... z obrębu (z wyłączeniem części tej działki o pow. ... m² pochodzącej z hip. ...), położonego w Warszawie przy Al. Solidarności 115 uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr ..., stanowiącego część dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr ...*

Prima facie można zauważyć, iż Prezydent orzekł o nieprzesądzeniu praw i obowiązków na rzecz beneficjentów względem gruntu o powierzchni ... m² pochodzącego z hip. ... Stanowi o tym wprost zastosowany w sentencji decyzji zwrot: *z wyłączeniem*.

Natomiast w dalszej części decyzji w punkcie X. Prezydent m. st. Warszawy stwierdził:

Termin zawarcia umowy notarialnej zostanie wyznaczony na wniosek strony po:

- a) sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczącego zbycia części dz. ew. nr ... z obrębu o powierzchni ... m² wraz ze zbyciem nakładów poczynionych na rozbudowę kina na tej części,*
- b) otrzymaniu zarządzenia Wojewody Mazowieckiego wyrażającego zgodę na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, w wykonaniu niniejszej decyzji oraz protokołu, o którym mowa w punkcie a.*

Prezydent m. st. Warszawy jednak przesądził o przyznaniu na rzecz beneficjentów części działki z hip. ... o powierzchni ... m². Jedyna różnica w tym zakresie polega na tym, że zamierzał tego dokonać w formie odpłatnej po sporządzeniu protokołu z rokowań dotyczących zbycia tej części nieruchomości.

W jednej części decyzji tj. w punkcie I. wyłącza przesądzenie praw i obowiązków beneficjentów względem tej części nieruchomości, by następnie w punkcie X. przesądzić na ich rzecz tę część nieruchomości.

Nie można uznać, że części te są koherentne, bo Prezydent m. st. Warszawy wydał decyzję z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 po rozpatrzeniu wniosku J ... B z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip. ... (obecnie al. „Solidarności” 115).

Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego stanowi, że 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.

Przepis ten wskazuje wyraźnie, że wniosek dekretowy mógł obejmować tylko grunt, w którego posiadaniu był dotychczasowy jego właściciel lub prawni następcy tego właściciela.

16 października 1948 roku J ... B ... i złożył wniosek dekretowy do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawy Warszawie, Wydziału Polityki Budowlanej, w którym zwrócił się o przyznanie mu za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu

nieruchomości w Warszawie przy ul. Leszno nr pol. 35, nr. hip. Do wniosku tego przedłożył świadectwo hipoteczne. Na końcu znalazła się odrębna wzmianka, że wnioskodawca występuje jako spadkobierca I B, jako jego syn.

Sąd Grodzki w Warszawie, Oddział Ksiąg Wieczystych zaświadczył w dniu 18 października 1948 roku, że zgodnie ze stanem wykazu hipotecznego nieruchomości - „Nieruchomość w mieście stołecznem Warszawie pod N. ’ na dzień 8 października 1948 roku, stosownie do działów I i II, nieruchomość położona przy ulicy Leszno (brak numeracji) stanowiła grunt dziedziczny. Natomiast tytuł własności został uregulowany jawnym wpisem na imię D B: na mocy aktu kupna z dnia 15 września 1928 roku za N i z dnia 19 listopada 1928 roku za N. oraz wniosku z dnia 7 stycznia 1928 roku za N. tej księgi (zaświadczenie nr).

Natomiast z zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 6 maja 2006 r., L.dz. ; wynika, że w dziale I wykazu znalazły się następujące wpisy: - wydzielono działkę nr i z obrębu w obrysie budynku przy ulicy Świerczewskiego nr 115 i opisano w księdze wieczystej KW nr – na wniosek z dnia Wpisano dnia 10 października 1977 r., wniosek 6 września 1999 r., dz.kw.VI- na podstawie mapy k-4 w księdze wieczystej KW nr : wpisano dnia 21 lutego 2001 r.

Z powyższego wynika, że D B i jego następcy prawni mieli prawa w tym względzie tylko do nieruchomości hipotecznej oznaczonej numerem .

Spadkobierca właściciela hipotecznego tj. J B nie wnioskował o grunt z hip. ozn. , wobec czego Prezydent m. st. Warszawy dopuścił się przekroczenia zakresu rozpatrzenia przedmiotowego wniosku dekretowego.

Co więcej Prezydent m. st. Warszawy w uzasadnieniu swojej decyzji wprost wskazał: *Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.*

W tym, co oczywiste nie zarejestrowano również wniosku spadkobiercy właściciela hipotecznego tj. J B dotyczącego tej nieruchomości.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 8 listopada 2017 roku, sygn. akt II SA/GI 861/17 wskazał: *W przypadku, jeżeli organ działa na wniosek strony jest związany tym wnioskiem, w szczególności, co do wskazania wnioskodawcy, jaka konkretna sprawa, w jakiej procedurze ma być przez organ załatwiona. Z drugiej zaś strony - wnioskodawca winien sprecyzować swoje żądanie, w przeciwnym bowiem razie wobec braku uzupełnienia wniosku może on zostać pozostawiony bez rozpoznania.*

W dalszej części Sąd ten wskazał: *W orzecznictwie oraz literaturze wskazuje się następujące okoliczności stanowiące przeszkodę do wszczęcia postępowania: sprawa nie podlega załatwieniu w formie decyzji, ponieważ ma charakter cywilnoprawny lub uprawnienia bądź obowiązki wynikają z mocy samego prawa albo brak przepisu stanowiącego podstawę materialnoprawną do wydania decyzji, złożony wniosek jest bezprzedmiotowy, toczy się już postępowanie administracyjne w tej samej sprawie albo w sprawie takiej zapadło już rozstrzygnięcie, strona żąda wszczęcia postępowania w celu zmiany, uchylecia lub stwierdzenia nieważności zaskarżonego aktu albo wznowienia postępowania w sytuacji, gdy wcześniej została wniesiona skarga do sądu administracyjnego na decyzję mającą stanowić przedmiot postępowania nadzwyczajnego, strona żąda stwierdzenia nieważności decyzji, od której skargę oddalono prawomocnym wyrokiem sądu administracyjnego, podnosząc w żądaniu te same przyczyny wadliwości decyzji, które były objęte zakresem rozpoznania i orzekania sądu administracyjnego (por. wyrok NSA z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt II OSK 1087/11, LEX nr 1234059, W. Chróścielewski, Zmiany w zakresie przepisów..., s. 9, wyrok NSA z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 1635/14, LEX nr 1517991).*

Należy również zauważyć, że punkt I. i punkt X. różnią się między sobą zasadniczo. Punkt I sentencji przedmiotowej decyzji wprost koresponduje z wnioskiem dawnego właściciela hipotecznego i bez cienia wątpliwości w tym zakresie sprawa ma charakter sprawy administracyjnej. Natomiast punkt X. należy do sfery cywilnej, gdzie Prezydent m. st. Warszawy zamierza dokonać zbycia części gruntu na rzecz beneficjentów, gdzie ich własność w tym zakresie nie koresponduje w ogóle z przepisami dekretu warszawskiego.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 grudnia 2019 roku, sygn. akt I SA/Sz 654/19 wskazał: *Działanie organu administracji zostanie zakwalifikowane jako niezgodne z prawem zarówno wówczas, gdy zostało podjęte niezgodnie z obowiązującym prawem, jak i wówczas, gdy nie było podstawy prawnej do danego działania.*

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 marca 2007 roku, sygn. akt I OSK 580/06 zaznaczył: *W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, począwszy od uchwały z dnia 11 grudnia 1995 roku, sygn. akt VI SA 9/95, ONSA 1996, nr 1, poz. 7, a następnie uchwały z dnia 23 października 2000 roku, sygn. akt OPK 11/00, ONSA 2001, nr 2, poz. 60, przyjmuje się, iż rozstrzyganie wniosków złożonych w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku następuje w drodze decyzji administracyjnej. Konstrukcja przepisów dekretu, uwzględniającego odrębną własność budynków przewidzianą w art. 5, nie przewidywała możliwości orzekania o własności budynku (vide: wyrok NSA z 18 czerwca 2002 roku, I SA 2718, niepubl.). Dlatego też w decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nie*

można przenosić własności budynku, gdyż brak jest ku temu podstawy prawnej, zaś decyzja, stanowiąca o tym, dotknięta jest wadą nieważności. Trafnie Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazuje, iż właściwą drogą przeniesienia własności budynku, gdy pozytywnie rozpatrzone wnioski o przyznanie prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym znajduje się budynek, jest droga cywilnoprawna. Nie można także w trybie administracyjnoprawnym regulować kwestii zwrotu nakładów, jak również przesądzać, na czyją rzecz zwrot ten ma nastąpić.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 stycznia 2021 roku, sygn. akt I SA/Wa 1351/20 stwierdził: *Rację ma natomiast Komisja wskazując, że konsekwencje zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich (określone w punkcie III decyzji dekretowej w brzmieniu nadanym decyzją z 5 kwietnia 2011 roku), a także władcze kształtowanie warunków przyszłej umowy i przystąpienia do jej zawarcia (ujęte w punkcie IV decyzji dekretowej - w brzmieniu uwzględniającym zmianę dokonaną decyzją z (...) grudnia 2011 roku), nie mieściło się w kompetencjach organów gminy orzekających o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Przepisy dekretu, jak też ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zawierają w tym zakresie jakichkolwiek regulacji pozwalających na władcze kształtowanie na tym etapie obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Jak bowiem zasadnie zauważano, art. 7 ust. 3 in fine dekretu stanowi wprawdzie, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta. Jednakże określenie tych "warunków" - uregulowanych obecnie w przepisach kodeksu cywilnego - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie dopiero prowadzone po wydaniu ww. decyzji. Formulowane zaś wówczas w tym aspekcie stanowisko organów gminy nie będzie wynikało z wykonywania przez nie władzy publicznej (imperium), ale z realizacji uprawnień należących do sfery dominium. Kształtując zatem te warunki na etapie postępowania administracyjnego, Prezydent (...) uczynił to nie dysponując opartymi na przepisach prawa powszechnie obowiązującego kompetencjami, a zatem zadział w ww. zakresie bez podstawy prawnej. Powyższe jednak nie czyni w całości wydanej przez niego decyzji prawnie wadliwej, a jedynie tej jej części, w której wykroczył poza granice, w których jako organ administracji publicznej mógł się poruszać.*

Wobec powyższego punkt X. od początku był obarczony wadą nieważnościową, albowiem Prezydent m. st. Warszawy działał w tym zakresie bez podstawy prawnej (por. art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a.). Dodatkowo w punkcie tym przesądzano kwestię nakładów.

Rozdźwięk pomiędzy tymi punktami oczywiście przebiega się do uzasadnienia decyzji, w którym wskazano: *W latach 50-tych dokonano odbudowy i adaptacji budynku kina „... 1”. Na mapie sytuacyjnej lokalizacji nieruchomości warszawskiej Hip. nr ... z dnia*

16.08.2010 roku wykonanej do celów przedmiotowego postępowania przez geodetę uprawnionego Zł... dokonano rozliczenia powierzchni nieruchomości hipotecznych wchodzących w skład dz. ew. nr ... z obrębu

Zgodnie z powyższą mapą działka ew. nr ... stanowi grunt o pow. ... m² pochodzący z hip. ... (kolor żółty jasny) oraz grunt o pow. ... m² stanowiący teren nieruchomości sąsiedniej (kolor niebieski).

Ponieważ część budynku kina znajduje się obecnie na gruncie hip. ... konieczne jest zbycie tej części dz. ew. nr ... na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Odnosnie dawnej nieruchomości ozn. nr hip. ... nie zarejestrowano zasadnych roszczeń dawnych właścicieli lub ich następców prawnych.

Warunki zbycia ww. części dz. wraz z nakładami poczynionymi na rozbudowę kina na tej części zostaną ustalone w protokole z rokowań.

Uzasadnienie w ogóle nie koresponduje z punktem I. sentencji decyzji, albowiem Prezydent m. st. Warszawy wprost wyraził stanowisko, że bez przesądzenia praw i obowiązków względem działki z hip. ... na rzecz beneficjentów decyzji nie można wykonać decyzji.

Natomiast w punkcie I. wskazał, że rozpatrzył pozytywnie wniosek dekretowy dawnego właściciela hipotecznego J ... B ... z dnia 19 października 1948 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy dawnej ul. Leszno 35 ozn. hip. ... (obecnie al. „Solidarności”) i przyznał na rzecz spadkobierców dawnych właścicieli hipotecznych tj. J ... B ... i A ... B ... prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni ... m², stanowiącego część działki ewidencyjnej nr ... z obrębu ... (z wyłączeniem części tej działki o pow. ... m² pochodzącej z hip. ...) położonego w Warszawie przy al. „Solidarności” 115.

Tak naprawdę jednak, rozpatrując wniosek dekretowy Prezydent m. st. Warszawy rozstrzygnął wbrew stanowisku wyrażonemu w punkcie I. swojej decyzji nie tylko o prawach i obowiązkach beneficjentów względem części działki ewidencyjnej nr ... z obrębu ... pochodzącej z hip. ... o powierzchni ... m², ale także o części działki ewidencyjnej nr ... w zakresie gruntu o powierzchni ... m² pochodzącego z hip. ... , podczas gdy w punkcie tym zawarł stanowczy wniosek, że ustanawia prawo użytkowania wieczystego na lat 99 na rzecz beneficjentów z wyłączeniem tej części gruntu, albowiem ta część gruntu nie była powiązana zakresowo z wnioskiem spadkobiercy dawnego właściciela hipotecznego J ... B ...

Reasumując, decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jest obarczona także wadą z art. 156 § 1 pkt 2) k.p.a. Natomiast decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 lutego 2012 roku, nr 113/GK/DW/2012 jako decyzja zmieniająca nie mogła sanować tej wady jako wady kwalifikowanej.

5. Strony postępowania rozpoznawczego

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia Miasto Stołeczne 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 Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z 10 lutego 2009 roku, sygnatura akt I OSK 329/08).

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem również obecni użytkownicy wierzności nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, za strony niniejszego postępowania należało uznać:

- J. W. T. -G., beneficjentkę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011 jak również obecną współużytkowniczkę wieczystą przedmiotowej nieruchomości;

- M. M. B. h éj B., beneficjentkę decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011;

- M. Ż. i S. A. F., spadkobierców po H. T. Ż., który był wyłącznym spadkobiercą po T. M. B., beneficjentce decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011;

- F S T , obecnego współużytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Ponadto, za stronę postępowania uznano również Skarb Państwa jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 23 ust. 1e u.g.n. w postępowaniu administracyjnym i sądoadministracyjnym, w których jedną ze stron lub uczestników postępowania jest Skarb Państwa, a drugą stroną lub uczestnikiem postępowania jest powiat albo miasto na prawach powiatu, Skarb Państwa reprezentuje wojewoda.

Nadto, należy mieć na uwadze stanowisko Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wyrażone w wyroku z dnia 9 maja 2019 roku, sygn. akt I SA/Wa 8/19: *Hipoteczne zabezpieczenie nieruchomości ma natomiast wpływ na postępowanie związane z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste albo wygaśnięcie tego prawa. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego do działki (...) z mocy art. 241 kodeksu cywilnego spowoduje wygaśnięcie hipoteki (por. wyrok NSA I OSK 235/17 w CBOSA).*

Mając na uwadze powyższe za stronę przedmiotowego postępowania uznano także Jeronimo Martins Polską Spółkę Akcyjną z siedzibą w Kostrzynie – wierzyciela hipotecznego.

6. Stanowisko strony

S T i zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w dniu 1 grudnia 2023 roku wniósł pismo zawierające: wniosek o przedłużenie terminu postępowania, wniosek o wyłączenie członków Społecznej Rady, wniosek o zawieszenie postępowania, a także liczne wnioski dowodowe z przesłuchania P T , m.in. na okoliczność, że nie dysponował w okresie do roku 2014 żadnym doświadczeniem w zakresie obrotu nieruchomościami; na wykazanie tego, że nie zamieszkiwał w latach 2000-2014 ze swoją matką, J T -G i że nie przekazywała mu jakichkolwiek informacji wskazujących na jakiegokolwiek nieprawidłowości w jakimkolwiek procesie reprivatyzacyjnym, w którym uczestniczyła; a także na wykazanie, że spółki prowadzone bądź współprowadzone przez P S T nie prowadziły do 2014 roku żadnej działalności w zakresie kupna ani sprzedaży nieruchomości, jak również na temat jego wiedzy na temat procesów reprivatyzacyjnych. Ponadto wnioski dowodowe dotyczyły przesłuchania W E , A D oraz M K i E D na okoliczność, że prowadzone bądź współprowadzone przez P S T Spółki nie zajmowały się obrotem nieruchomościami. Strona wniosła również wniosek dowodowy o przesłuchanie P S , na okoliczność, że tak notariusz jak i beneficjenci byli przekonani o prawidłowości wydanych decyzji. Na koniec strona

domagała się dowodu z oględzin i z opinii biegłego geodety na wykazanie faktu, że był możliwy podział działki nr .

Wniosek o przedłużenie terminu do zapoznania się z materiałem dowodowym o 21 dni nie mógł zasługiwać na uwzględnienie, albowiem Komisja zapewniła w sposób wystarczający stronom możliwość zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Przed wszystkim należy zauważyć, iż zgromadzony materiał dowodowy w sprawie KR III R 31/23 i 41/23 jest jednakowy.

Pę S T reprezentuje w niniejszej sprawie 4 pełnomocników: adwokat dr P; H ; adwokat M T -G , której przekazano odpis decyzji nr KR III R 31/23 drogą elektroniczną; adwokat J T; który przeglądał akta KR III R 31/23 i 41/23 w dniu 23 listopada 2023 roku oraz pełnomocnik substytucyjny, który także wielokrotnie przeglądał akta.

Z powyższego wynika, iż materiał dowodowy został stronom za pośrednictwem pełnomocników udostępniony wielokrotnie.

Odnosząc się natomiast do przedłożonych wniosków dowodów, to należy odwołać się do wyroku Naczelnego Sąd Administracyjny (do 2003.12.31) w Gdańsku z dnia 2 października 1998 roku, sygn. akt I SA/Gd 1863/96: Przepis art. 78 § 1 kpa ogranicza prawo strony do składania jedynie takich wniosków, które dotyczą dowodów na okoliczności mające znaczenie dla sprawy. W razie, gdy organ stwierdzi, że żądanie przeprowadzenia dowodu złożono w celu przewleczenia sprawy to może takowego nie uwzględnić.

Dowody z przesłuchania świadków: W; B , A D , M K i E D są irrelevantne w świetle jednoznacznych wpisów w KRS. Skoro P. S Γ w spółkach prowadzonych bądź współprowadzonych dopuszczał choćby możliwość obrotu nieruchomościami, to musiał co najmniej taki obrót brać pod uwagę i mieć wiedzę w tym względzie, w innym wypadku takich wpisów by w KRS nie zamieszczał.

Dowód z przesłuchania notariusza F S , mając na uwadze zgromadzone w aktach dokumenty pochodzące od tego notariusza jest irrelevantny. Należy zwrócić uwagę na art. 18 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawa o notariacie (Dz. U. 2022.1799, z 2023 r. poz. 1394, 1615) stanowiący, że notariusz jest obowiązany zachować w tajemnicy okoliczności sprawy, o których powziął wiadomość ze względu na wykonywane czynności notarialne. Natomiast § 4 tego przepisu stanowi, że obowiązek zachowania tajemnicy ustaje, gdy notariusz składa zeznania jako świadek przed sądem, chyba że ujawnienie tajemnicy zagraża dobru państwa albo ważnemu interesowi prywatnemu. W tych wypadkach od obowiązku zachowania tajemnicy może zwolnić notariusza Minister Sprawiedliwości.

W doktrynie przyjmuje się, że: Przesłanka niezbędności zwolnienia z tajemnicy notarialnej ze względu na dobro wymiaru sprawiedliwości została sformułowana w sposób na tyle ogólny, że ustalenie, czy w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego rzeczywiście możemy mówić o takiej niezbędności, jest kwestią bardzo trudną. Tym samym traktowana jest w praktyce jako warunek spełniany niejako automatycznie, ze względu na sam fakt wnioskowania o zwolnienie z tajemnicy notarialnej przez właściwy organ, dzięki przyjęciu rozumowania, że gdyby nie zachodziła w danym wypadku taka właśnie niezbędność, wniosek o zwolnienie notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej nie byłby składany przez organ mający za zadanie strzec interesu wymiaru sprawiedliwości. Przesłanka niezbędności zwolnienia z tajemnicy notarialnej ze względu na dobro wymiaru sprawiedliwości została sformułowana w sposób na tyle ogólny, że ustalenie, czy w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego rzeczywiście możemy mówić o takiej niezbędności, jest kwestią bardzo trudną. Tym samym traktowana jest w praktyce jako warunek spełniany niejako automatycznie, ze względu na sam fakt wnioskowania o zwolnienie z tajemnicy notarialnej przez właściwy organ, dzięki przyjęciu rozumowania, że gdyby nie zachodziła w danym wypadku taka właśnie niezbędność, wniosek o zwolnienie notariusza z obowiązku zachowania tajemnicy notarialnej nie byłby składany przez organ mający za zadanie strzec interesu wymiaru sprawiedliwości. (tak: P. Marquardt [w:] W. Gonet (red.), Prawo o notariacie. Komentarz. Wzory aktów notarialnych i poświadczeń, art. 18, teza 6).

Komisja nie uważa, aby niezbytnym było zwalnianie z tajemnicy zawodowej notariusza, skoro jak wyżej wskazano jednoznaczne dokumenty i wątpliwości notariusza w trakcie procesu reprivatyzacyjnego są ustalone na podstawie zgromadzonych dokumentów.

Odnosząc się do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron tj. P S
T i J T -G należy wskazać, że dowód ten jest przeprowadzany tylko subsydiarnie.

W doktrynie przyjmuje się, że: Dowód z przesłuchania strony jest środkiem dowodowym nazwanym, pośrednim, osobowym i posiłkowym (subsidiarnym, uzupełniającym). O nazwanym charakterze dowodu z przesłuchania strony jako środka dowodowego decyduje uregulowanie jego stosowania w Kodeksie. Pośredni charakter powyższego dowodu wynika stąd, że organ administracji publicznej orzekający w sprawie administracyjnej, przeprowadzając ten dowód, stwierdza istnienie lub nieistnienie określonego faktu nie na podstawie bezpośredniego spostrzegania, lecz pośrednio, na podstawie spostrzegania innego faktu (składanych przez stronę zeznań). Źródłem informacji jest osoba (strona), zatem dowód ten ma charakter osobowy. Przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony nie jest dowolne,

lecz uzależnione od zaistnienia określonych przesłanek, co stanowi o jego posiłkowym charakterze (por. wyrok WSA w Warszawie z 15.12.2009 r., I SA/Wa 1197/09, LEX nr 582697, oraz wyrok NSA z 28.01.2021 r., I OSK 1967/20, LEX nr 3145850). Posiłkowy charakter dowodu z przesłuchania strony nie oznacza jednak, że jest to dowód drugorzędny. Powinien on być przeprowadzony zawsze wtedy, gdy jest to potrzebne dla realizacji zasady prawdy obiektywnej, a jego wiarygodność organ administracji publicznej powinien ocenić zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (por. H. Knysiak-Molczyk, *Uprawnienia...*, s. 187; zob. też wyrok z 19.05.1998 r., II SA 316/98, LEX nr 41854, w którym NSA stwierdził, że „jeżeli organy administracji państwowej mimo zgromadzonego materiału dowodowego miały nadal wątpliwości co do niektórych okresów zatrudnienia lub odnośnie niektórych dokumentów, to nawet przy «braku współpracy ze strony skarżącego» organy administracji dysponowały środkami procesowymi w uzupełnieniu materiału dowodowego, chociażby poprzez skorzystanie z przepisu art. 86 k.p.a. i przesłuchanie strony, podczas którego okazałyby on oryginały dokumentów będących w jego posiadaniu”) (tak: H. Knysiak-Sudyka [w:] H. Knysiak-Sudyka (red), *Kodeks postępowania administracyjnego*, wyd. III, art. 86, teza 1).

Organ w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie ma żadnych wątpliwości, które mogłyby być rozwiane przez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron.

Należy podkreślić, iż w świetle zgromadzonych dokumentów, P: S
T zawierał transakcje mające za przedmiot nieruchomości, a nawet nieruchomości warszawską. Tytułem przykładu, na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 21 października 2008 roku, Rep. A nr J: T
G m.in. darowała swojemu synowi udział wynoszący w działce sąsiadującej tj. nr z obrębu , którego umowa o oddanie tego gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiła ze względu na wydanie przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 18 lutego 2006 roku, nr 455/GK/DW/2006.

Na koniec należy wskazać, że dowód z opinii biegłego geodety na wykazanie faktu możliwości podziału działki nr jest irrelevantny w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. W podobnych kategoriach należy rozpatrywać dowód z oględzin.

Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno-Kartograficzne w piśmie z dnia 17 listopada 2009 roku skierowanym do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy, Biura Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych w Warszawie poinformowało, że wstępnego projektu podziału działki ewidencyjnej nr 3 nie można wykonać, ponieważ nie spełnia on § 4.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. nr 268 poz. 2663).

Uwagi strony odnoszące się do Społecznej Rady są niezasadne, albowiem na podstawie uchwały nr 1/2021 Pani A A jest upoważniona do odbioru korespondencji. Społeczna Rada zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku jest organem opiniodawczo-doradczym Komisji. Natomiast Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 10 kwietnia 2018 roku w sprawie regulaminu działania Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (Dz.Urz.Ms.2018.166) stanowi w § 1 Regulamin określa zasady działania Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym tryb pracy Komisji oraz zasady współdziałania Komisji ze Społeczną Radą. Natomiast w § 10 wskazuje, że Komisja zawiadamia Radę o terminie rozprawy. Przepis § 10 stosuje się odpowiednio. Zaś § 10 wprost wskazuje, że członek Komisji informuje niezwłocznie przewodniczącego Komisji o okolicznościach uniemożliwiających udział w pracach Komisji.

Wobec powyższego należy stwierdzić, mając na uwadze tylko rolę pomocniczą Społecznej Rady względem Komisji, aby strona mogła wyłączyć członka Społecznej Rady z uczestnictwa prac Komisji. Zwłaszcza, że wniosek jest zaprzeczeniem działań Społecznej Rady, albowiem strona wywodzi z opiniowania sprawy KR III R 31/23 brak bezstronności członków Rady, kiedy nastawienie Społecznej Rady wynika z działania na rzecz lokalnej społeczności tj. na rzecz mieszkańców m. st. Warszawy.

W doktrynie przyjmuje się, że: Założeniem ustawodawcy było zapewnienie skutecznego i efektywnego działania Komisji (zob. Sejm VIII kadencji, druk sejm. nr 1056). Oznacza to, że opinia Społecznej Rady ma jedynie uzupełniający charakter dla postępowań prowadzonych przez Komisję, zaś rozstrzygnięcie wskazane w opinii Społecznej Rady nie wiąże Komisji przy wydawaniu decyzji (tak: D. Nejbart [w]: A. Dalkowska (red.), Szczególne zasady usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa. Komentarz do wybranych przepisów, art. 11, teza 1.1.).

Komisja wskazuje, że zawiadomieniem z dnia 30 października 2023 roku zawiadomiła o wszczęciu postępowania rozpoznawczego o sygn. akt KR III R 41/23 Wojewodę Mazowieckiego. Natomiast Prokurator nie wniósł sprzeciwu do decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 26 stycznia 2011 roku, nr 37/GK/DW/2011, wobec czego nie było podstaw do zawieszenia postępowania i prowadziłyby to do przewlekłości postępowania.

Mając na uwadze jednoznaczność zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie zbytecznym byłoby przeprowadzanie kolejnych dowodów, albowiem w ocenie Komisji doprowadziłyby to tylko do przewlekłości postępowania.

Konkluzja

W ocenie Komisji w rozpoznawanej sprawie wystąpiły podstawy do stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 37/GK/DW/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku w całości. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a) ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku z art. 156 § 1 pkt 5) k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku orzekła jak na wstępie.

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, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2023 roku poz. 1634, 1705 dalej: 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. Zgodnie z art. 57 § 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 Prawa pocztowego Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru **Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej** z siedzibą w Warszawie jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych w latach 2016–2025.

3. 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 roku w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 roku poz. 535).

4. 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.

5. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku w związku 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.

6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 roku 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.

