



Warszawa, dnia 14 czerwca 2023 r.

Sygn. akt KR VI R 100/22

DECYZJA nr KR VI R 100/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Jan Mosiński, Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 czerwca 2023 r.,

w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia .. listopada 2008 r. nr .. ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o powierzchni 188 m² położonego w Warszawie przy ul. Narbutta 25 oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr .. w udziale wynoszącym 0,487 części, dla którego Sąd Rejonowy dla W .. -M .. w W .. prowadzi księgę wieczystą nr .. dawne oznaczenie hipoteczne „Nieruchomość w ..

nr .. w W ..”, oraz odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,513 części gruntu położonego w Warszawie przy ulicy Narbutta 25, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr .., dla którego Sąd Rejonowy dla W .. -M .. w W .. prowadzi księgę wieczystą nr .., dawne oznaczenie hipoteczne „Nieruchomość w .. nr .. w W ..”, z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, M .. M .. N .., P .. B .. S .. T .. R .. N .., Ł .. N .., M .. M .. D .., E .. S .., T .. S .. S .., B .. B: .. L .. -J ..,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775; dalej:

w W

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2022 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Narbutta 25.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2022 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2008 r. nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Narbutta 25.

Zawiadomieniem z dnia 30 listopada 2022 r. Komisja zawiadomiła strony postępowania tj. Miasto Stołeczne Warszawy, M. M. N. P. B. S. T. R. N. , L. N. , M. M. D. E. S. , T. S. S. , B. B. L. – J. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2008 r. nr

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2022 r. działając na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zabezpieczono przedmiotowe postępowanie rozpoznawcze poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W -M w W – ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją oraz zakazu zbywania lub obciążania przedmiotowej nieruchomości – na udziale nr 2 w prawie własności nieruchomości w 0,487 części.

Przedmiotowe postanowienia i zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 9 grudnia 2022 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 grudnia 2022 r. Komisja zawiadomiła Prezydenta m.st. Warszawy i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję, w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Narbutta 25.

Zawiadomieniem z dnia 25 stycznia 2023 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 30 marca 2023 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 27 stycznia 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 marca 2023 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 30 maja 2023 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 30 marca 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 kwietnia 2023 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Przedmiotowe zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 2 maja 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 26 maja 2023 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 30 czerwca 2023 r. Zawiadomienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 29 maja 2023 r.

Spoleczna Rada w dniu 12 czerwca 2023 r. przedstawiła opinię dotyczącą decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2008 r. nr i.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1. Przedwojenna nieruchomość warszawska położona przy ulicy Narbutta została objęta księgą hipoteczną „Nieruchomość nr w W: ” i zawierała łączną powierzchnię 413,75 m².

1.2. Obecnie w skład ww. nieruchomości hipotecznej wchodzi: niezabudowana działka ewidencyjna nr o pow. 195 m², zabudowana działka nr o pow. 188 m² oraz działka nr – cz. o pow. 31 m² znajdująca się w liniach rozgraniczających drogę publiczną - ul. Narbutta, wszystkie z obrębu ().

1.3. Według stanu na dzień 25 października 1948 r. na działce nr położonej przy ul. Narbutta 25 znajdował się budynek mieszkalny murowany, wybudowany przed dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego. Z mapy inwentaryzacji zniszczeń z 1948 r. oraz karty rejestracji nieruchomości pochodzącej z dnia 25 października 1948 r. wynika, że przedmiotowy budynek został częściowo odbudowany po 1945 r.

1.4. Aktualnie na podstawie wpisu w dziale II księgi wieczystej nr [redacted], współwłaścicielem nieruchomości przy ul. Narbutta 25 jest Miasto Stołeczne Warszawa w udziale wynoszącym 487/1000 części. W pozostałym zakresie tj. w udziale wynoszącym łącznie 513/1000 części stanowi ona współwłasność właścicieli dwóch wyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerze [redacted] i [redacted] znajdujących się w w/w budynku.

1.5. Własność lokalu nr 4, uregulowanego w księdze wieczystej nr [redacted] wraz z udziałem wynoszącym 253/1000 części we współużytkowaniu wieczystym przedmiotowego gruntu przysługuje T. [redacted] S. [redacted] S. [redacted]. Powyższa nieruchomość lokalowa jest obciążona dożywotnią i nieodpłatną służebnością osobistą mieszkania na rzecz: K. [redacted] J. [redacted] i S. [redacted] i M. [redacted] K. [redacted] K. [redacted] - S. [redacted].

1.6. Własność lokalu nr [redacted], uregulowanego w księdze wieczystej nr [redacted] wraz z udziałem wynoszącym 260/1000 części we współużytkowaniu wieczystym powyższego gruntu, przysługuje małżonkom Z. [redacted] J. [redacted] Ł. [redacted] i B. [redacted] L. [redacted] L. [redacted] - Ł. [redacted] na zasadach współwłasności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego.

2.1. W dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej nr [redacted] tj. dnia [redacted] listopada 2008 r. działka ewidencyjna nr [redacted] nie była objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu obejmującego w/w nieruchomość w dniu 3 marca 2005 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę nr XLVI/1158/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rejonu Starego Mokotowa. W opracowanym projekcie planu, przedmiotowa działka znajduje się w obszarze przeznaczonym pod funkcję mieszkalnictwa wielorodzinnego z dopuszczeniem funkcji usług.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przyjętym uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r., w/w grunt znajduje się w strefie oznaczonej symbolem M1.20 – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Pierwotny właściciel nieruchomości.

3.1. Umową sprzedaży zawartą w dniu [redacted] września 1933 r. w formie aktu notarialnego za Rep. Nr [redacted], I [redacted] P [redacted] całą nieruchomość w Warszawie, nr hip [redacted], wraz

z zabudowaniami na tej nieruchomości sprzedał na rzecz R B
N, za łączną kwotę ówczesnych złotych.

3.2. Zgodnie z treścią zaświadczenia Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego Nr według stanu hipotecznego na dzień lipca 1946 r. tytuł własności do nieruchomości o pow. 413,75 m² ozn. N położonej w Warszawie przy ul. Narbutta uregulowany był jawnym wpisem na rzecz R B N na mocy aktu z dnia września 1933 r. za Nr Rep. zawartego przed notariuszem Z N w Warszawie.

4. Objęcie gruntu na podstawie dekretu warszawskiego.

4.1. Objęcie gruntu położonego w Warszawie przy ul. Narbutta 25 w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej, w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez Gminę m.st. Warszawy (Dz. U. R.P. Nr 16, poz. 112) w dniu 14 sierpnia 1947 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 14 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy.

4.2. Sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa własności czasowej upływał z dniem 14 lutego 1948 r.

5. Wniosek dekretowy.

5.1. W aktach administracyjnych znajduje się złożony do Wydziału Gospodarki Gruntami Zarządu Miejskiego w Mieście Stołecznym Warszawa, wniosek R B N o przyznanie własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości opatrzony datą naniesioną pismem maszynowym „Dnia 22-go września 1947 r.”

5.2. Na ww. wniosku w prawym górnym rogu widnieje prezentata: „Zarząd Miejski w m.st. Warszawie, Wydział Gospodarki Gruntami wpłynęło dn. 23.IX.1947 r. Nr ”, zaś w dolnym lewym rogu widnieje prezentata Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie dotycząca wpływu wniosku do tego urzędu w dniu „2.IX.1948 r. Nr ” oraz naniesiona jest adnotacja o opłaceniu wniosku o treści „Pobrano opłatę manipulacyjną w wys. 3000 zł asygnata przychodowa Nr , z dnia 2.IX.1948 r.

Nadto na wniosku znajdują się odręczne zapisy: „ob. 14.VIII.1947 r., Nr Dz. , 14-2-48” oraz „wezwanie do opłat wysłano dn. 28.VIII.1948 r., termin 29.IX.1948 r.”.

5.3. Do ww. wniosku załączone zostało świadectwo hipoteczne Sądu Grodzkiego w Warszawie nr , w którym zaświadczone, że według stanu hipotecznego na dzień

lipca 1946 r. tytuł własności do przedmiotowej nieruchomości uregulowany był jawnym wpisem na rzecz R B N na mocy aktu z dnia września 1933 r. Nr Rep. zawartego przed Z N notariuszem w Warszawie.

5.4. Z pisma Urzędu Dzielnicy - Gminy Mokotów Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami w Warszawie opatrzonego datą grudnia 1993 r., zatytułowanego „Informacja o stanie prawnym nieruchomości ul. Narbutta 25” wynika, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej: wpłynął dnia 2.9.1948 r. (k. 55 akt miejskich).

5.5. W rejestrze prowadzonym przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie, Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości widnieje wpis z dnia 2 września 1948 r. pod pozycją , dotyczący złożenia wniosku dekretowego do nieruchomości położonej przy ul. Narbutta 25 przez B R N: . Pozycja nr wskazana w rejestrze prowadzonym przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie jest tożsama z numerem podanym na wniosku dekretowym tj. „ ”.

6. Zbycie praw do dawnej nieruchomości hipotecznej.

6.1. Umową sprzedaży zawartą w dniu sierpnia 1951 r. w formie aktu notarialnego za Rep. Nr , R B N przelał wszystkie swoje prawa do gruntu nieruchomości ozn. hip. , a w szczególności prawa wynikające z art. 7 dekretu warszawskiego i sprzedał znajdujący się na tym gruncie budynek, na rzecz M i H małż. S na zasadach wspólności ustawowej za łączną kwotę ówczesnych złotych.

6.2. H S z domu K zmarła w dniu sierpnia 1986 r. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, sygn. akt z dnia marca 2001 r. spadek po niej na mocy testamentu z dnia kwietnia 1986 r. nabyli: Ł N w 10/14 częściach spadku oraz P B, S , M M N z domu S , A J S i T R N po 1/14 części spadku każde z nich.

6.3. Wnioskiem z dnia września 2009 r. M. D wska wniosła o zmianę ww. postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po H S z domu . Uczestnicy: A. S i T N : przyłączyli się do wniosku. Natomiast uczestnicy: Ł N i M N wnieśli o oddalenie wniosku.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie II Wydział Cywilny na mocy postanowienia z dnia maja 2010 r. sygn. akt oddalił wniosek M.

D o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia marca 2001 r. w sprawie o sygn.

Następnie Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia czerwca 2011 r. sygn. akt oddalił apelację M D i uczestnika postępowania - P S. złożoną na postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie II Wydział Cywilny z dnia maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia czerwca 2012 r. sygn. akt odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej M D od orzeczenia wydanego w wyżej opisanej sprawie – sygn. akt

6.4. M S. zmarł w dniu marca 1996 r. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, sygn. akt z dnia marca 2001 r. spadek po nim na mocy ustawy nabyli: P B S, M M. N z domu S A J S i T R N po 1/4 części spadku każde z nich.

6.5. Na mocy umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu września 2002 r. Rep. Nr przed J H, notariuszem w Warszawie, A J S darował swojej córce M M D cały swój udział w spadku po matce H S, wynoszący 1/14 części.

6.6. Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia kwietnia 2018 r. Rep. A nr sporządzonym przed J S, notariuszem w Łomiankach, spadek po A J S zmarłym w dniu marca 2018 r. na mocy ustawy nabyły: żona E. S i córka M M D po 1/2 części spadku każda z nich.

7. Postępowanie administracyjne na podstawie wniosku dekretowego.

7.1. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia sierpnia 1953 r. Nr, odmówiło przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu, stwierdzając jednocześnie, że wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu wskazano, że zachodzi konieczność przejęcia przedmiotowej posesji na cele publiczne.

7.2. Pismem z dnia lutego 1961 r. znak skierowanym do M i H małżonków S, Minister Gospodarki Komunalnej stwierdził brak podstaw do zmiany prawomocnego orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia sierpnia 1953 r. znak

7.3. W dniu sierpnia 1985 r. do Urzędu Dzielnicy Warszawa Mokotów wpłynął wniosek H i M S o zwrot bądź o przyznanie odszkodowania (...) za nieruchomość położoną przy ul. Narbutta 25 ozn. hip.

7.4. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia czerwca 2003 r. sygn. akt , stwierdzono nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia sierpnia 1953 r. odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu. W uzasadnieniu orzeczenia organ wskazał, że orzeczenie administracyjne z dnia sierpnia 1953 r. zostało wydane w związku z wnioskiem złożonym w dniu 2 września 1948 r. przez byłego właściciela.

8. Sprzedaż lokali w budynku przy ul. Narbutta 25 przed wydaniem decyzji z dnia listopada 2008 r. nr .

8.1. Decyzją z dnia lipca 1975 r. nr , Urząd Dzielnicowy Warszawa-Mokotów Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Mieszkalnictwa orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ul. Narbutta 25 w Warszawie na rzecz J A i W W małżonków C .

8.2. Decyzją z dnia listopada 1975 r. znak , Urząd Dzielnicowy Warszawa-Mokotów Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Mieszkalnictwa orzekł o oddaniu J A i W W C w użytkowanie wieczyste części gruntu wynoszącego 0,179 ogólnej powierzchni.

8.3. Na podstawie zawartej w dniu stycznia 1976 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr przed H G - K notariuszem w Warszawie, Urząd Dzielnicowy Warszawa – Mokotów Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Mieszkalnictwa sprzedał lokal nr w nieruchomości położonej przy ul. Narbutta 25, wraz z udziałem wynoszącym 0,179 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, za łączną cenę ówczesnych zł małżonkom J A i W W C na zasadach wspólności ustawowej.

8.4. W C zmarła w dniu października 1976 r. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia października 1984 r. sygn. akt , spadek po niej nabyli z mocy ustawy mąż J C i syn M C po 1/2 części spadku każdy z nich.

8.5. Na podstawie zawartej w dniu września 1987 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. Nr oraz na podstawie zawartej w dniu listopada 1987 r. w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia udziału w nieruchomości Rep. Nr przed E P notariuszem w Warszawie, K B działający w imieniu J C i M C należący do nich lokal mieszkalny nr położony przy ul. Narbutta 25 w Warszawie, wraz z udziałem wynoszącym 0,179 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, sprzedał za łączną cenę ówczesnych zł małżonkom M K S i K S na zasadach wspólności ustawowej.

8.6. Na podstawie zawartej w dniu września 1995 r. w formie aktu notarialnego umowy darowizny Rep. A Nr przed J B notariuszem w Warszawie, powyższy lokal wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego w/w gruntu wynoszącym 0,179 części oraz udziałem w tych samych częściach we współwłasności w częściach wspólnych budynku, nabył T S S ..

8.7. Decyzją z dnia grudnia 1978 r. nr , Urząd Dzielnicowy Warszawa-Mokotów Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Mieszkalnictwa orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ul. Narbutta 25 w Warszawie na rzecz Z. L i B L Ł oraz o ustanowieniu użytkowania wieczystego do części gruntu wynoszącego 0,262 ogólnej powierzchni.

8.8. Na podstawie zawartej w dniu września 1979 r. w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży Rep. A Nr przed K N notariuszem w Warszawie, Urząd Dzielnicowy Warszawa – Mokotów Wydział Architektury Gospodarki Komunalnej i Mieszkalnictwa sprzedał lokal mieszkalny nr położony przy ul. Narbutta 25 w Warszawie, wraz z udziałem wynoszącym 0,262 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynku, za łączną cenę ówczesnych zł B L - Ł i J (używającemu imienia Z) Ł ..

9. Oświadczenie o zmianie udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu.

9.1. Na podstawie zawartego w dniu marca 2001 r. w formie aktu notarialnego oświadczenia o zmianie udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu oraz we współużytkowaniu wieczystym we współwłasności części wspólnych budynku Rep. A Nr przed L Z notariuszem w Warszawie, dokonano zmiany

udziałów we współużytkowaniu wieczystym w/w gruntu oraz we współwłasności właścicieli tj. nieruchomości części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli tj. nieruchomości objętej księgą wieczystą KW , w ten sposób, że:

- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr , objętego księgą wieczystą KW nr , przysługuje udział wynoszący 0,253 części – zamiast 0,179 części.
- każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr , objętego księgą wieczystą KW nr , przysługuje udział wynoszący 0,260 części – zamiast 0,262.

10. Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2008 r. nr

10.1. Decyzją z dnia listopada 2008 r., nr Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku R B N z dnia września 1947 r.:

- w pkt. 1 decyzji, ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu zabudowanego o pow.188 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie położonego w Warszawie przy ul. Narbutta 25, uregulowanego w księdze wieczyste nr w udziale wynoszącym 0,487 części, na rzecz:

- M M N w 0,0782679 częściach;
- P B S w 0,0782679 częściach;
- A J S w 0,060875 częściach;
- T R N w 0,0782679 częściach;
- Ł N w 0,1739285 częściach;
- M M D w 0,0173928 częściach;

- w pkt. 2 decyzji, ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji w wysokości zł,

- w pkt. 3 decyzji, odmówił ustanowienia na rzecz: M N P S , A: S , T N , Ł N i M D prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Narbutta 25, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , uregulowanego w księdze wieczyste nr , w udziale wynoszącym 0,513 części.

- w pkt. 4 decyzji, wskazał, że wniosek z dnia 23 września 1947 r. o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Narbutta 25 nr hip. ,

w części dotyczącej gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki nr [] i [] cz. z obrębu [], zostanie rozpatrzony odrębną decyzją.

10.2. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji organ wskazał, że objęcie ww. gruntu w posiadanie przez Gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 14 sierpnia 1947 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 14 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Dalej organ wskazał, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do w/w nieruchomości został złożony przez dawnego właściciela R [] N [] w dniu 23 września 1947 r. Podał też, że umową przelewu zawartą w dniu [] sierpnia 1951 r. dawny właściciel przelał wszystkie swoje prawa do gruntu przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności prawa wynikające z art. 7 w/w dekretu i sprzedał znajdujący się na tym gruncie budynek, na rzecz M [] i H [] małż. S [] na zasadach wspólności ustawowej. Nadto w powyższej decyzji organ wskazał, że odmówiono ustanowienia na rzecz M [] N [], P [] S [], A [] S [], T [] N [], L [] N [] i M [] D [] prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu w udziale wynoszącym 0,513 części, tj. w udziale który został już oddany w użytkowanie wieczyste na rzecz osób trzecich. Końcowo podał, że wniosek z dnia 23 września 1947 r. o przyznanie prawa własności czasowej do pozostałej części przedmiotowej nieruchomości, wchodzącej w skład działek ewidencyjnych nr [] i [], zostanie rozpatrzony odrębną decyzją.

10.3. Od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] listopada 2008 r. odwołania złożyli: A [] S [], M [] D [], Ton [] N [] i M [] N [].

10.4. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia [] września 2009 r. nr [], po rozpoznaniu ww. odwołań od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] listopada 2008 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję.

W uzasadnieniu decyzji Kolegium stwierdziło, że wielkości udziałów poszczególnych następców prawnych dawnych właścicieli w przyznanej części prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu ustalone zostały przez organ pierwszej instancji zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia [] marca 2001 r. (sygn. akt []) o stwierdzeniu nabycia spadku po H [] S [] i M [] S [] oraz umowy darowizny udziału w spadku zawartej w dniu [] września 2002 r. Rep. Nr []. Dalej, stwierdziło, że w rozpatrywanej sprawie, wbrew stanowisku skarżących wyrażonym w złożonych odwołaniach, organ pierwszej instancji, rozpatrujący wniosek dekretowy, nie ustalił samoistnie kręgu spadkobierców i wielkości przysługujących im w spadku udziałów. Ustalenie to nastąpiło w trakcie

postępowania sądowego dotyczącego stwierdzenia nabycia spadku. Dlatego, w ocenie Kolegium, organ I instancji rozpatrujący wniosek dekretowy dokonał określenia wielkości udziałów w przyznanym prawie użytkowania wieczystego.

10.5. Na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia września 2009 r. nr [redacted] skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w części utrzymującej w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2008 r. o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej wniósł A [redacted] S [redacted].

10.6. Wyrokiem z dnia [redacted] grudnia 2010 r. sygn. akt [redacted], Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę A [redacted] S [redacted] złożoną na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia [redacted] września 2009 r. w przedmiocie odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej.

10.7. Naczelny Sąd Administracyjny, po rozpoznaniu w dniu [redacted] czerwca 2012 r. skargi kasacyjnej M [redacted] M [redacted] D [redacted] od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia [redacted] grudnia 2010 r. sygn. akt [redacted] oraz po rozpoznaniu skargi A [redacted] S [redacted] na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia [redacted] września 2009 r. nr [redacted] w przedmiocie odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej, oddalił skargę kasacyjną.

11. Czynności cywilnoprawne związane z lokalem mieszkalnym nr [redacted] przy ul. Narbutta 25 po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnych nr [redacted].

11.1. Na podstawie zawartej w dniu [redacted] listopada 2016 r. w formie aktu notarialnego umowy darowizny Rep. A Nr [redacted] przed A [redacted] T [redacted] notariuszem w Warszawie, Z [redacted] i B [redacted] L [redacted] małżonkowie Ł [redacted] darowali swoim córkom: B [redacted] B [redacted] L [redacted] -J [redacted] i M [redacted] P [redacted] W [redacted] po 1/2 części nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr 5 położony przy ul. Narbutta 25 w Warszawie.

11.2. Na podstawie zawartej w dniu [redacted] stycznia 2020 r. w formie aktu notarialnego umowy darowizny Rep. A Nr [redacted] przed M [redacted] K [redacted] notariuszem w Warszawie, M [redacted] P [redacted] W [redacted] z domu Ł [redacted] darowała swojej siostrze B [redacted] B [redacted] L [redacted] - J [redacted] 1/2 części nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr [redacted] położony przy ul. Narbutta 25 w Warszawie.

12. Zgromadzony materiał dowodowy.

12.1. Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego w postaci: dokumentów z akt postępowania rozpoznawczego KR VI R 100/22, akt Prezydenta m.st. Warszawy tj. akt własnościowych dotyczących postępowania zainicjowanego wnioskiem dekretowym opisanych jako Narbutta 25; akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o sygnaturze:

, akt Prokuratury Regionalnej w W o sygn. ; akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W o sygn. akt II Ns , akt Sądu Rejonowego dla m.st. W w W o sygn. akt ; akt Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie o sygn. akt , akt Sądu Okręgowego w W o sygn. akt , dawnej księgi hipotecznej „ul. Narbutta 25 hip . ”, księgi wieczystej nr (dz. nr), księgi wieczystej nr (lok. nr), księgi wieczystej nr (lok. nr).

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

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Rażąco naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

1.1. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. między innymi jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażąco naruszeniem prawa. W rozpatrywanej sprawie zaktualizowała się przesłanka określona w art. 30 ust. 1 pkt 4 wskazanej ustawy. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2008 r. nr została wydana z rażąco naruszeniem prawa.

1.2. Przepisem definiującym pojęcie strony postępowania administracyjnego, w tym również strony postępowania o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisów dekretu warszawskiego jest art. 28 k.p.a. Zgodnie z jego treścią stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

1.3. Jak przyjęto w orzecznictwie, pojęcie strony, jakim posługuje się art. 28 k.p.a., może być wyprowadzone tylko z przepisów prawa materialnego, czyli z normy prawnej, która stanowi podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku (por. wyrok NSA z dnia 19 stycznia 1995 r., I SA 1326/93). W przypadku spraw dekretowych tego rodzaju regulacją jest art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Stosownie do jego treści: dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

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

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

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

1.6. Wyżej opisane poglądy nie znalazły jednak swego odzwierciedlenia przy rozstrzygnięciu wniosków o przyznanie prawa użytkowania wieczystego w stosunku do gruntów warszawskich. Przyjęto bowiem, że w omawianym zakresie nie występują jakikolwiek ograniczenia, a więc prawa przyznane przez dekret warszawski mogą być zbywane jak typowe roszczenia cywilnoprawne o charakterze majątkowym. W rezultacie tego pojawił się proceder określany kolokwialnie jako „handel roszczeniami”. Polegał on na nabywaniu od osób wskazanych w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego praw do żądania ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, które następnie były realizowane przez Prezydenta m.st. Warszawy w toku tzw. reprivatyzacji warszawskiej. Prezydent uznawał bowiem nabywców tego rodzaju „roszczeń” za strony postępowania dekretowego w rozumieniu art. 28 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, tj. za następców prawnych dotychczasowych właścicieli gruntu. Warto przy tym podkreślić, że zbywanie

omawianych praw odbywało się częstokroć w niejasnych okolicznościach, w szczególności za cenę znacznie niższą niż ich wartość rynkowa i przy wykorzystaniu trudnej sytuacji materialnej lub życiowej właścicieli hipotecznych albo ich spadkobierców. W efekcie tego wydawano liczne decyzje zwrotowe na rzecz podmiotów, które nie były bezpośrednio pokrzywdzone nacjonalizacją gruntów warszawskich. Jednocześnie proces ten wiązał się z dodatkowymi negatywnymi konsekwencjami społecznymi i ekonomicznymi. Z jednej bowiem strony doszło do znacznego uszczuplenia mienia publicznego pozostającego w dyspozycji Skarbu Państwa i m.st. Warszawa, w szczególności do zmniejszenia liczby posiadanych lokali socjalnych. Z drugiej zaś strony, omawiany proceder często prowadził do: nadmiernych podwyżek czynszów lokatorskich w reprivatyzowanych nieruchomościach, eksmisji lokatorów, a nawet stosowania w stosunku do nich aktów przemocy. Nie jest więc zaskakującym fakt, iż uznawanie praw wynikających z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego za rodzaj roszczeń cywilnoprawnych spotykał się z surową krytyką, zwłaszcza ze strony organizacji społecznych broniących praw lokatorów.

1.7. Respektowanie przez Prezydenta m.st. Warszawy praktyki „handlu” uprawnieniami wynikającymi z dekretu warszawskiego nie spotkało się jednak z aprobatą Naczelnego Sądu Administracyjnego. W wyrokach z dnia 29 sierpnia 2022 r. I OSK 2034/20 i I OSK 2875/20 wskazano bowiem, że „Przepisy dekretu warszawskiego nie normują (...) skutków prawnych nabycia praw określonych w tym dekrete przez osoby, które zawarły takie umowy (*dopisek: umowy nabycia udziałów w prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1 Dekretu*). Przedmiotem tych umów nie jest bowiem prawo własności gruntu nieruchomości warszawskiej, skoro według art. 1 powołanego dekretu, wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przeszły na własność gminy m.st. Warszawy (...). Skutki prawne wspomnianych wyżej umów w sferze podmiotowej dla wydania decyzji na podstawie dekretu warszawskiego o przyznaniu praw określonych w tym dekrete należy zatem ocenić przez pryzmat przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, tj. przez pryzmat art. 28, w którym przymiot strony postępowania administracyjnego został oparty przez ustawodawcę na przysługiwaniu interesu prawnego lub obowiązku, którego dotyczy to postępowanie. Należy przy tym odróżnić skutki prawne czynności cywilnoprawnej od podmiotowości w prawie administracyjnym. Nie zawsze bowiem skutki czynności cywilnoprawnej powodują powstanie praw podmiotowych w sferze prawa administracyjnego. Dzieje się tak tylko wtedy, gdy ustawodawca wyraźnie to unormował. (...). Stosunki administracyjnoprawne mają przy tym charakter jednostronny ściśle związany z władczymi kompetencjami organów sprawujących administrację, co w konsekwencji wyklucza swobodę dokonywania czynności

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

1.8. Przedstawwszy powyższe, Naczelny Sąd Administracyjny wywodził, że „przepisy dekretu warszawskiego nie kreują normy materialnoprawnej przypisującej stronom umowy nabycia praw i roszczeń interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie tego dekretu w celu przyznania praw określonych w tym dekrete. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Sama bowiem podstawa cywilnoprawna zawarcia takiej umowy - w kontekście przedstawionej powyżej analizy - nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego. Umowa taka nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrete warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. Przedmiot omawianej umowy nie mieści się również w wartościach chronionych dekretem warszawskim i w celu, któremu ten dekret służył. Skoro bowiem ustawodawca zadeklarował w dekrete zrekomensowanie właścicielom gruntów warszawskich pozbawienie ich prawa własności przyznaniem praw

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

Analogiczne stanowisko Naczelny Sąd Administracyjny zajął w orzeczeniach z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn. akt I OSK 707/20 i I OSK 1717/20 oraz z dnia 7 lutego 2023 r. sygn. akt I OSK 1180/21 oraz I OSK 1363/21.

1.9. W dalszej kolejności Komisja zwraca uwagę na orzeczenie tego Sądu z dnia 6 października 2022 r., sygn. akt I OSK 999/21. Wskazano w nim, że brak spełnienia (...) przesłanek przysługiwania interesu prawnego, o którym mowa w art. 28 k.p.a., konsekwentnie wyklucza zastosowanie także art. 30 § 4 k.p.a. Przepis ten znajduje bowiem zastosowanie tylko wobec tych osób, którym można przypisać przysługiwanie interesu prawnego lub obowiązku w sposób wynikający z art. 28 k.p.a. Przepis art. 30 § 4 k.p.a. nie stanowi bowiem odrębnej, konkurencyjnej wobec art. 28 k.p.a., podstawy prawnej definiującej przymiot strony w postępowaniu administracyjnym, lecz jest pochodną powołanego art. 28 k.p.a. Omawiany art. 30 § 4 k.p.a. stanowi, że w sprawach dotyczących praw zbywalnych lub dziedzicznych w razie zbycia prawa lub śmierci strony w toku postępowania na miejsce dotychczasowej strony wstępują jej następcy prawni. W cytowanym przepisie ustawodawca wprost odwołał się do pojęcia strony, którego art. 30 § 4 k.p.a. nie definiuje ze względu na jego zdefiniowane w art. 28 k.p.a. Z tego względu w art. 30 § 4 k.p.a. ustawodawca wskazał na prawo, z którego wynika interes prawny w procedurze administracyjnej. Chodzi więc o takie prawo, z którym ustawodawca związał w istniejącej normie prawa administracyjnego jej oddziaływanie na to prawo. W dekrete warszawskim (...) przyznanie określonych w nim praw nastąpiło na rzecz dotychczasowego właściciela nieruchomości, stąd prawem w rozumieniu art. 30 § 4 k.p.a. jest źródło uprawnienia do uzyskania praw określonych w art. 7 ust. 1 powołanego dekretu warszawskiego, tj. własność gruntu, która byłemu właścicielowi nie przysługuje już od dnia wejścia w życie tego dekretu, dlatego własność ta nie może być przedmiotem zbycia przez byłego właściciela gruntu warszawskiego. Ponadto, w art. 30 § 4 k.p.a. ustawodawca wskazał na następstwo prawne wynikające ze zbycia praw

zbywalnych. Tymczasem, w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego (...) ustawodawca wyraźnie wskazał na przyznanie określonych praw dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości warszawskiej, które ma dopiero nastąpić stosownym rozstrzygnięciem ze sfery prawa administracyjnego. Przed wydaniem tego rozstrzygnięcia prawa wymienione w dekrecie warszawskim (...) jeszcze nie istnieją, dlatego nie są objęte art. 30 § 4 k.p.a. Przed wydaniem wspomnianego rozstrzygnięcia administracyjnego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego (...) istnieje jedynie uprawnienie ukształtowane podmiotowo powołanym przepisem do tego, aby dopiero właściwy organ administracji przyznał uprawnionej osobie określone prawo.

1.10. Co wymaga podkreślenia, przepisy dekretu warszawskiego przewidywały dwa rodzaje uprawnień, które miały stanowić kompensację faktu przejścia na podstawie jego przepisów własności gruntów i budynków warszawskich. Pierwszym z nich było prawo domagania się ustanowienia wieczystej dzierżawy albo prawa zabudowy (art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego). Drugim było uprawnienie do żądania przyznania odszkodowania (art. 7 ust. 5, art. 8, art. 9 dekretu warszawskiego). Jednocześnie miały one względem siebie charakter alternatywny, gdyż odszkodowanie przysługiwało w razie braku możliwości realizacji pierwszego roszczenia. Nadto dekret warszawski wskazywał w tym zakresie wyłącznie jedną osobę uprawnioną, tj. dawnego właściciela nieruchomości. Zatem nie mają one charakteru roszczeń obciążających nieruchomość i są związane przede wszystkim z osobą wywłaszczonego. Tego rodzaju charakter przedmiotowych uprawnień jednoznacznie zaś wskazywał, że również do prawa żądania ustanowienia użytkowania wieczystego znajdowała zastosowanie ww. zasada, iż nie przysługuje ono następcy podmiotu uprawnionego z tytułu sukcesji singularnej.

1.11. Analizując wyżej opisane wyroki, Komisja doszła do przekonania, iż przedstawione w nich wywody są stanowcze, logiczne i wewnętrznie niesprzeczne. Korespondują one z dotychczasowym ogólnym dorobkiem doktryny i orzecznictwa, co potwierdza chociażby odwołanie się do przywołanej już uchwały z dnia 30 czerwca 2022 r., I OPS 1/22. Znajdują swe potwierdzenie w literalnej wykładni art. 7 dekretu warszawskiego wprost wskazującej, że osobą, na rzecz której można ustanowić prawo użytkowania wieczystego, jest wyłącznie uprzedni właściciel gruntu. Są również zgodne z celem tej regulacji w postaci potrzeby wynagrodzenia uprawnionemu, nie zaś osobie trzeciej, negatywnych skutków nacjonalizacji należącej do niego nieruchomości warszawskiej. Nadto zawarte w tych orzeczeniach wywody odpowiadają charakterowi dekretu warszawskiego. W doktrynie i w orzecznictwie powszechnie się bowiem wskazuje,

że jest on aktem prawnym z zakresu prawa publicznego. Logicznym, a wręcz dorozumianym jest więc przyjęcie, że jego art. 7 kreuje prawo podmiotowe o charakterze administracyjnoprawnym, nie zaś roszczenie cywilnoprawne typowe dla aktu prawnego z zakresu prawa prywatnego.

1.12. Wyrażony w nich tok rozumowania nie pozostaje również w sprzeczności z konstytucyjnymi zasadami demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji), ochrony mienia (art. 64 Konstytucji) i praw słusznie nabytych. Reguły te nie chronią bowiem przypadków, gdy osoba domaga się wobec organów państwowych realizacji korzyści majątkowej, którą uzyskała w sposób sprzeczny z obowiązującym porządkiem prawnym, a często również w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Co jednak najistotniejsze, wychodzą one naprzeciw oczekiwaniom osób pokrzywdzonych procesem reprivatyzacyjnym oraz tworzą przeszkodę do dalszego „handlu roszczeniami” i uszczuplenia mienia publicznego. Z tych też powodów, Komisja w pełni podziela wyrażone w nich stanowisko.

1.13. Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że umową sprzedaży zawartą w dniu sierpnia 1951 r. w formie aktu notarialnego za Rep. Nr , dawny właściciel hipoteczny (R. B N) przejął wszystkie swoje prawa do gruntu nieruchomości hip. , a w szczególności prawa wynikające z art. 7 dekretu warszawskiego i sprzedał znajdujący się na tym gruncie budynek, na rzecz M. i H. małż. S na zasadach wspólności ustawowej za łączną kwotę ówczesnych złotych. Zaś na mocy umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego w dniu września 2002 r. A J S (spadkobierca nabywców) darował swojej córce M. M. D cały swój udział w spadku po matce H. S , wynoszący 1/14 części.

Prezydent m.st. Warszawy w decyzji reprivatyzacyjnej ustanowił prawo użytkowania wieczystego do dawnej nieruchomości hipotecznej nr na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego na rzecz spadkobierców osób, które nabyły prawo do nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej. Organ uznał ich za następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości (czyli R. B N) na podstawie zawartych w formie aktu notarialnego w dniach sierpnia 1951 r. i dniu września 2002 r. umów cywilnoprawnych. A co za tym idzie, uznał, że osoby te posiadają status strony w postępowaniu dekretowym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a.

W konsekwencji powyższego, w ocenie Komisji skoro w stanie faktycznym sprawy dawnym właścicielem nieruchomości był B R N to prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym przysługiwało wyłącznie jego spadkobiercom, a nie osobom – nie znajdującym się w kręgu spadkobierców po dawnym właścicielu hipotecznym – które w drodze umów cywilnoprawnych z dnia sierpnia 1951 r. i z dnia września 2002 r. nabyli prawa do tej nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że nie przysługiwało ono zarówno M i H małż. S (nabywcy praw w 1951 r.), jak i ich spadkobiercom. Zatem, Prezydent m.st. Warszawy w sposób wadliwy uznał, że beneficjentami decyzji reprivatyzacyjnej są następcy prawni dawnego właściciela nieruchomości na podstawie umowy cywilnoprawnej. Tymczasem, osoby te nie mogły skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego gruntu określonego w decyzji reprivatyzacyjnej.

Konkludując, Prezydent m.st. Warszawy niesłusznie uznał nabywców za następców prawnych właściciela hipotecznego, a więc za strony postępowania dekretowego, pomimo że nie posiadali oni w tym zakresie interesu prawnego. W rezultacie decyzją z dnia listopada 2008 r. ustanowiono na ich rzecz użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Tego rodzaju stan rzeczy wskazywał zaś jednoznacznie, że w niniejszej sprawie doszło do rażącego naruszenia art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, co wyczerpuje przesłankę nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

1.14. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że Komisja w żadnym stopniu nie oceniała ważności i skutków powołanych umów w sferze prawa cywilnego, jako materii pozostającej w tym zakresie poza kognicją Komisji.

2. Inne naruszenia.

2.1. Komisja dostrzega również, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na wątpliwości co do daty złożenia wniosku dekretowego przez R B N

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

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, przewidziany w art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, sześciomiesięczny termin jest terminem zawitym prawa materialnego, który nie podlega przywróceniu. Tym samym przyjmuje się, że złożenie wniosku z uchybieniem terminu, podobnie jak niezłożenie wniosku, skutkowało wygaśnięciem roszczeń o ustanowienie prawa na rzecz byłego właściciela. Pogląd o wygaśnięciu uprawnień z upływem terminu i braku możliwości jego przywrócenia został zaprezentowany w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego i obecnie dominuje (wyroki NSA z: 4 lutego 2005 r., sygn. akt OSK 1087/04; z 23 listopada 2005 r., sygn. akt I OSK 133/05; 30 października 2009 r., sygn. akt I OSK 85/09, www.orzeczenia.nsa.gov.pl). Pogląd taki ugruntował się po uchwale składu pięciu sędziów NSA z 14 października 1996 r., sygn. akt OPK 19/96 (ONSA nr 2/1997, poz. 56), w której wskazano, że do terminu przewidzianego w art. 7 ust. 1 dekretu z 26 października 1945 r., nie mają zastosowania przepisy dotyczące przywrócenia terminu.

2.2. W niniejszej sprawie, objęcie nieruchomości hipotecznej „Nieruchomość nr w W: ” przy ul. Narbutta w posiadanie nastąpiło w dniu 14 sierpnia 1947 r., tj. w dniu ogłoszeniu o objęciu gruntu opublikowanym w dniu 14 sierpnia 1947 r. w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy Nr 16. A zatem, sześciomiesięczny termin na złożenie wniosku o przyznanie na gruncie prawa własności czasowej upływał z dniem 14 lutego 1948 r.

Jak ustalono, w aktach administracyjnych znajduje się złożony do Wydziału Gospodarki Gruntami Zarządu Miejskiego w Mieście Stołecznym Warszawa, wniosek R B N o przyznanie własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości opatrzony datą naniesioną pismem maszynowym „Dnia 22-go września 1947 r.” Na ww. wniosku w prawym górnym rogu widnieje prezentata „Zarząd Miejski w m.st. Warszawie, Wydział Gospodarki Gruntami wpłynęło dn. 23.IX.1947 r. Nr ”, zaś w dolnym lewym rogu widnieje prezentata Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie dotycząca wpływu wniosku do tego urzędu w dniu „2.IX.1948 r. Nr ” oraz naniesiona jest adnotacja o opłaceniu wniosku „Pobrano opłatę manipulacyjną w wys. 3000 zł asygnata przychodowa Nr 51553 z dnia 2.IX.1948 r. Nadto na wniosku znajdują się odręczne zapisy: „ob. 14.VIII.1947 r., Nr Dz. , 14-2-48” oraz „wezwanie do opłat wysłano dn. 28.VIII.1948 r., termin 29.IX.1948 r.”.

Prezydent m.st. Warszawy – pomimo tych rozbieżności - w toku rozpoznania sprawy, zakończonej decyzją nr przyjął, że wniosek dekretowy został złożony w dniu 23 września 1947 r.

Tymczasem zauważyć należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie w uzasadnieniu decyzji z dnia czerwca 2003 r. sygn. akt , stwierdzającej nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z dnia sierpnia 1953 r. odmawiającego przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu wskazało, że powyższe orzeczenie administracyjne zostało wydane w związku z wnioskiem złożonym w dniu 2 września 1948 r. przez byłego właściciela. Nadto, w aktach miejskich znajduje się pismo Urzędu Dzielnicy – Gminy Mokotów Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami w Warszawie opatrzone datą grudnia 1993 r. zatytułowane „Informacja o stanie prawnym nieruchomości ul. Narbutta 25”, z którego wynika, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej: wpłynął dnia 2.9.1948 r. (k. 55 akt miejskich). Co więcej, po sprawdzeniu rejestru wniosków dekretowych znajdujących się w Mazowieckim Urzędzie Wojewódzkim w Warszawie organ ten potwierdził fakt zarejestrowania wniosku pod poz. z datą 2 września 1948 r.

W świetle powyższych okoliczności, nie można w niniejszej sprawie wykluczyć, że prawo użytkowania wieczystego zostało przyznane pomimo, że wniosek o prawo własności czasowej został złożony z przekroczeniem ustawowego terminu.

3. Konsekwencje prawne.

3.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia listopada 2008 r., w sposób rażąco naruszył: art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 28 k.p.a.

3.2. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a.

W myśl art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Artykuł ten nawiązuje do art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., stosownie do treści którego organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

3.3. Według Komisji, w sprawie zaktualizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4, ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak bowiem stwierdzono powyżej, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy błędnie ustalił, że osoby wskazane w decyzji z dnia

13 listopada 2008 r. były stronami postępowania. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy, w całości.

Jednocześnie w ocenie Komisji w sprawie nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne, albowiem w/w decyzja nie została wykonana. Jak wynika z działu II księgi wieczystej nr [redacted], prowadzonej dla działki ewidencyjnej nr [redacted], prawo własności przysługuje m.st. Warszawy w 487/1000 części udziału oraz właścicielom wyodrębnionych (przed wydaniem decyzji) lokali nr [redacted] (w 253/1000 części udziału) i nr [redacted] (w 260/1000 części udziału) i brak jest wpisów dot. prawa użytkowania wieczystego.

4. Wnioski stron postępowania.

4.1. Strony nie zgłosiły w toku postępowania rozpoznawczego wniosków dowodowych.

5. Strony postępowania rozpoznawczego.

5.1. Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania rozpoznawczego przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej: M [redacted] M [redacted] N [redacted], P [redacted] B [redacted] S [redacted], T [redacted] R [redacted] N [redacted], Ł [redacted] N [redacted], M [redacted] M [redacted] D [redacted], El [redacted] S [redacted] oraz właścicieli wyodrębnionych lokali: T [redacted] S [redacted] S [redacted], B [redacted] B [redacted] L [redacted] – J [redacted].

5.2. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

6. Konkluzja.

6.1. Mając na uwadze ustalenia faktyczne i prawną analizę sprawy, Komisja orzekła jak w sentencji na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 28 k.p.a. oraz w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji

Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 53, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. z późn. zm. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa z późn. zm. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia