



orzeka:

uchylić w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ roku, nr \_\_\_\_\_  
i przekazać sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego  
rozpatrzenia

## UZASADNIENIE

### I.

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 r., postanowieniem z dnia 16 lipca 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. III R 43/18 w przedmiocie decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia \_\_\_\_\_ r., nr \_\_\_\_\_ [znak: \_\_\_\_\_], którą:

- w pkt I. ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0,4694 gruntu zabudowanego o powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> położonego przy ulicy Nieborowskiej 13, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr \_\_\_\_\_ w obrębie \_\_\_\_\_, dla którego VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_, na rzecz:

- |     |   |    |                                     |
|-----|---|----|-------------------------------------|
| - E | Ś | -P | - co do udziału wynoszącego 0,0978  |
| - J | A | P  | - co do udziału wynoszącego 0,0978  |
| - L | Ś | -Z | - co do udziału wynoszącego 0,0978  |
| - E | M | Z  | - co do udziału wynoszącego 0,1760, |

- w pkt II. ustalono „czynsz symboliczny” z tytułu użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I. w wysokości netto 116,88 zł, wskazując, że czynsz ten płatny jest z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Ochota m.st. Warszawy oraz, że „czynszu symbolicznego” nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione umową w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego,

- w pkt III. odmówiono osobom z pkt I. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0,5306 części przedmiotowego gruntu, które jest przedmiotem współużytkowania wieczystego właścicieli lokali nr \_\_\_\_\_.

Opisane powyżej postanowienie Komisji, zostało ogłoszone w dniu 16 lipca 2018 r. w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (dalej: „BIP”).

Postanowieniem Komisji z dnia 16 lipca 2018 r., sygn. akt III R 43/18, na podstawie art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego oraz zawiadomiono o wydaniu tego postanowienia poprzez ogłoszenie w BIP, co z kolei nastąpiło tego samego dnia.

Postanowieniem Komisji z dnia 16 lipca 2018 r., sygn. akt III R 43/18, na podstawie art. 16 ust. 2, 3 i ust. 4 ustawy z 9 marca 2017 r., zawiadomiono o wszczęciu postępowania rozpoznawczego następujące strony: Miasto Stołeczne Warszawa, J A P , L Ś -Z , E Ś -P , P A F , A A , spółkę E R E sp. z o.o., T U , M U , M A , A K , S S i B S .

Pismami z 16 lipca 2018 r. zawiadomiono w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z 9 marca 2017 r. kolejno: Naczelnny Sąd Administracyjny, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W , o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie wraz z pouczeniem o zawieszeniu z mocy prawa postępowań dotyczących decyzji reprivatyzacyjnej albo postępowań o zapłatę odszkodowania lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, albo innych postępowań przed tymi organami lub sądami toczących się na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2018 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Społeczna Rada) z wnioskiem o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia dnia r., nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nieborowskiej 13. Postanowienie to zostało ogłoszone w BIP dnia 16 lipca 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 13 września 2018 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 16 listopada 2018 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 13 września 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 listopada 2018 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 16 stycznia 2019 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 14 listopada 2018 r.



Zawiadomieniem z dnia 16 stycznia 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 16 marca 2019 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 16 stycznia 2019 r.

W dniu 8 marca 2019 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo J Ż , I Ż i A K o wszczęciu w dniu 16 lipca 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w BIP w dniu 8 marca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 14 marca 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 16 maja 2019 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 15 marca 2019 r.

W dniu 15 marca 2019 r. udostępniono akta sprawy r.pr. A J -O , pełnomocnikowi strony postępowania – J A P .

W dniu 27 marca 2019 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo A M M o wszczęciu w dniu 16 lipca 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w BIP w dniu 29 marca 2019 r.

Postanowieniem Komisji z dnia 9 kwietnia 2019 r. orzeczono o zabezpieczeniu postępowania rozpoznawczego przed Komisją, poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej , dotyczącej działki opisanej w ewidencji gruntów jako działka nr , ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, w udziale 0,4694 części. Informacja dotycząca wydania postanowienia została ogłoszona w BIP w dniu 12 kwietnia 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 maja 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 16 lipca 2019 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 8 maja 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 9 maja 2019 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 16 maja 2019 r.

W dniu 5 lipca 2019 r. Społeczna Rada sporządziła opinię nr /2019, której przedmiotem jest sprawa decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr . Opinia powstała w oparciu o przegląd akt udostępnianych przez Komisję. W ocenie Rady, do wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło z rażącym naruszeniem prawa i doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym, w związku z czym Rada wniosła o stwierdzenie nieważności przedmiotowej decyzji.

W dniu 9 lipca 2019 r. Komisja zawiadomiła dodatkowo M D P i P R R o wszczęciu w dniu 16 lipca 2018 r. z urzędu postępowania rozpoznawczego. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w BIP w dniu 9 lipca 2019 r.



Zawiadomieniem z dnia 10 lipca 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy do dnia 16 września 2019 r. Zawiadomienie to ogłoszono w BIP dnia 12 lipca 2019 r.

Zawiadomieniem z dnia 18 lipca 2019 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a. Zawiadomienie ogłoszono w BIP w dniu 19 lipca 2019 r.

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

## II.

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

### 1. Opis nieruchomości

Nieruchomość warszawska położona przy ulicy Nieborowskiej 13, którą ujawniono w dawnej księdze hipotecznej pod numerem , została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279; dalej jako: dekret z 26 października 1945 r.). Obecnie na przedmiotową nieruchomość składają się trzy działki ewidencyjne:

- działka nr stanowiąca grunt zabudowany o powierzchni m<sup>2</sup>, leżąca w obrębie , dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr ,
- działki nr i nr stanowiące grunty niezabudowane o łącznej powierzchni m<sup>2</sup>, leżące w obrębie , dla której w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta pod nr . Działka nr i nr powstały w wyniku podziału działki ewidencyjnej nr z obrębu objętej księgą wieczystą nr , zatwierdzonego decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr .

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Dzielnicy Ochota, w jej północnej części, przy ulicy Nieborowskiej. Ulica Nieborowska natomiast usytuowana jest w centralnej części dzielnicy, w bliskim sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Grójeckiej i ulicy Grzymały, jest ulicą wewnętrzną. Dojazd do nieruchomości prowadzi od strony ulicy Białobrzeskiej. W otoczeniu przedmiotowej nieruchomości jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, średnio wysoka, powstała w latach przedwojennych i powojennych.

Działka nr        jest zabudowana czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z 1939 r., wyremontowanym w 1948 r.

Działka ewidencyjna nr        przylega do działki nr        , zabudowanej budynkiem mieszkalnym, od jej północno-wschodniej strony. Działka ma kształt prostokąta i jest niezabudowana, nieogrodzona. W części przylegającej do budynku mieszkalnego, działka jest zagospodarowana zielenią, w części zewnętrznej ma nawierzchnię asfaltową i stanowi drogę lokalną.

Działka nr        przylega do działki nr        , od jej południowo-zachodniej strony i do ulicy Nieborowskiej od jej północno-wschodniej strony. Działka jest częściowo zagospodarowana zielenią, częściowo utwardzona, nieogrodzona. Działka położona jest w zasięgu pełnego uzbrojenia technicznego miejskiego.

Dla obszaru, na którym usytuowana jest przedmiotowa nieruchomość, nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Pierwotni właściciele nieruchomości**

Zgodnie z wpisem w dziale drugim księgi hipotecznej prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej numerem        w Warszawie, nieruchomość oznaczona dawnym nr hip        o obszarze 543,46 m<sup>2</sup>, została przyznana na własność R        oraz J        P        vel P        , w równych częściach niepodzielnie. W dziale czwartym omawianej księgi hipotecznej nie wpisano jakichkolwiek obciążeń nieruchomości.

## **3. Postępowanie na podstawie wniosku dekretowego**

**3.1.** W dniu 29 kwietnia 1948 r. do Zarządu Miejskiego w Mieście Stołecznym Warszawie wpłynął wniosek datowany na 2 marca 1948 r. i opatrzony podpisem R        P        oraz J        P        o przyznanie własności czasowej do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nieborowskiej 13, nr hip.        . Do wniosku został dołączony odpis zaświadczenia Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia        sierpnia 1946 r., nr        , z którego wynika, iż „(...) zgodnie ze stanem działów I i II wykazu hipotecznego księgi nieruchomości (...)        (...) na dzień        sierpnia 1946 r. własność przedmiotowej nieruchomości uregulowana była wpisem jawnym na J        P        vel P        i R        P        vel P        (...)”. Nadto do wniosku załączono „Pokwitowanie wpłaty z asygnacji przychodowej Nr.        ” na kwotę 3.000 ówczesnych złotych, w którym

wskazano, iż Kasa Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie przyjęła wpłatę od: „J i R. P , b. wł. (tekst niewyraźny) przy ul. Nieborowskiej 13, hip. ”.

**3.2.** Objęcie wskazanego gruntu w posiadanie przez gminę Miasta Stołecznego Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji w sprawie obejmowania gruntów przez Gminę m. st. Warszawy (Dz.U. 1948 r. nr 6 poz. 43). Objęcie nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, a zatem termin do składania wniosku upływał z dniem 19 października 1948 r.

**3.3.** Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie (dalej: Prezydium Rady Narodowej) orzeczeniem administracyjnym z dnia czerwca 1955 r. nr odmówiło dotychczasowym właścicielom J P vel P oraz R P vel P ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości oraz stwierdziło, iż wszystkie budynki znajdujące się na przedmiotowym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu przedmiotowego rozstrzygnięcia organ wskazał, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela nie da się pogodzić z przeznaczeniem terenu, przewidzianym w planie zagospodarowania przestrzennego.

**3.4.** Sąd Powiatowy dla Warszawy-Pragi w Warszawie postanowieniem z dnia maja 1956 r., wpisał prawo własności nieruchomości przy ulicy Nieborowskiej 13 nr hip. w Warszawie, na rzecz Skarbu Państwa.

**3.5.** Wojewoda Warszawski decyzją z dnia września 1991 r., nr , stwierdził nabycie przez gminę Dzielnice Ochota w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Nieborowskiej 13, nr działki ewidencyjnej .

Minister Administracji i Cyfryzacji decyzją z dnia października 2014 r., nr , stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia września 1991 r., nr , stwierdzającej nabycie przez gminę Dzielnice Ochota w Warszawie z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Nieborowskiej 13, nr działki ewidencyjnej , z wyłączeniem 8 lokali sprzedanych, w części dotyczących niesprzedanej części budynku.

**3.6.** Pismem datowanym na 10 sierpnia 1993 r., następcą prawny ówczesnych właścicieli dekretowych - Z Ś -Z (siostra R i J P vel P ) zgłosiła do Urzędu Dzielnicy Warszawa-Ochota, roszczenie o przywrócenie praw własności do nieruchomości przy ulicy Nieborowskiej 13, nr hip. .





stanowiła, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz.U. Nr 41, poz. 361 ze zm.), własność miasta stołecznego Warszawy. W dalszej części rozważań organ wyjaśnił, że objęcie przez gminę Miasta Stołecznego Warszawa nieruchomości nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 10 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, więc termin do składania wniosku upłynął z dniem 19 października 1948 r. oraz, że wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej do ww. nieruchomości został złożony przez jej właściciela w dniu 29 kwietnia 1948 r., czyli w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu z 26 października 1945 r.

Prezydent m.st. Warszawy rozpoznając ww. wniosek ustalił, że zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa L.dz. z dnia 5 lutego 2001 r., tytuł własności przedmiotowej nieruchomości uregulowany był na R P vel P i J P vel P, w częściach równych. Następstwo prawne dawnych właścicieli organ ustalił w oparciu o:

1. postanowienie Sądu Powiatowego dla m. st. Warszawy z dnia 7 grudnia 1955 r. sygn. akt, zgodnie z którym spadek po R W P nabyli: H E P w 2/8 częściach oraz Z Ś Z i J P, po 3/8 części każde z nich;
2. postanowienie Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia 10 grudnia 1957 r. sygn. akt, zgodnie z którym spadek po H E P nabyli Z Ś Z i J P, po 1/2 części każde z nich;
3. postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 26 listopada 1975 r. sygn. akt, zgodnie z którym spadek po J P nabyli Z Ś Z i E E P, po 1/2 części każda z nich;
4. postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 5 lipca 1976 r. sygn. akt, zgodnie z którym spadek po E E P nabyła E M Z;
5. postanowienie Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 26 marca 1996 r. sygn. akt, zgodnie z którym spadek po Z Ś nabyły J A P, L Ś Z i E Ś P, po 1/3 części każda z nich.

W końcowej części decyzji Prezydent m.st. Warszawy wskazał, że zgodnie z uchwałą nr LXXXII/2746/2006 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 10 października 2006 r. w sprawie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st.





vel P , zmarłej 9 stycznia 1957 r., przez jej dzieci, tj. Z Ś -Z z domu P i J P , po ½ części spadku każde.

**4.3.** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie postanowieniem z dnia 26 listopada 1975 r., sygn. , stwierdził nabycie spadku po J P , zmarłym 24 października 1975 r., przez jego żonę E E P z domu F oraz przez jego siostrę Z Ś -Z z domu P , po ½ części.

**4.4.** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie postanowieniem z dnia 5 lipca 1976 r., sygn. , stwierdził nabycie spadku po E P , zmarłej 8 lutego 1976 r., przez E M Z w całości.

**4.5.** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie postanowieniem z dnia 26 marca 1996 r., sygn. , stwierdził nabycie spadku po Z Ś -Z z domu P vel P , zmarłej 28 czerwca 1995 r., przez jej córki, tj. J A P z domu K , L Ś -Z i E Ś -P z domu Ś -Z , po 1/3 części każda z nich.

**4.6.** Sąd Rejonowy w Pruszkowie postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2014 r., sygn. I , stwierdził nabycie spadku po E M Z z domu , zmarłej 16 listopada 2010 r., przez P A F w całości.

## **5. Stan prawny lokali usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości**

**5.1.** Urząd Dzielnicowy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, mocą decyzji z dnia 28 lutego 1980 r., nr oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,00776 części terenu na 99 lat (akt notarialny rep. A nr z dnia 10 grudnia 1980 r.).

SKO decyzją z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. stwierdziło, że decyzja w przedmiocie sprzedaży lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. SKO decyzją z dnia 30 czerwca 2009 r. sygn. utrzymał w mocy decyzję z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. . Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygn. w przedmiocie skargi na decyzję SKO z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. , wyrokiem z dnia 26 marca 2010 r. oddalił skargę J P , L Ś -Z i E Ś -P .

Spółka E R R E Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W nabyła w dniu 28 lutego 2018 r. lokal nr przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie wraz z udziałem 776/10000 części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny Rep. A ).

Spółka E R R E Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W w dniu 20 grudnia 2018 r. dokonała podziału lokalu nr w ten sposób, że lokal nr został podzielony na dwa samodzielne lokale mieszkalne, tj. lokal nr (udział 3076/78527 części w nieruchomości wspólnej) i nr (udział 3335/78527 części w nieruchomości wspólnej) oraz ustanowiono odrębną własność tych lokali

**5.2.** Urząd Dzielnicy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, mocą decyzji z dnia 19 kwietnia 1990 r., nr oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,037 części terenu, na 99 lat (akt notarialny rep. A nr z dnia 5 czerwca 1991 r.).

SKO decyzją z dnia 24 kwietnia 2009 r. sygn. , sprostowaną decyzją SKO z dnia 20 maja 2009 r. sygn. stwierdziło, że decyzja w przedmiocie sprzedaży lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. SKO decyzją z dnia 30 czerwca 2009 r. sygn. , utrzymało w mocy decyzję z dnia 24 kwietnia 2009 r. sygn. .

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygn. w przedmiocie skargi na decyzję SKO z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. , postanowieniem z dnia 22 października 2009 r. odrzucił skargę E M Z , zaś wyrokiem z dnia 26 marca 2010 r. oddalił skargę J P , L Ś -Z i E Ś -P .

K U i M S -U darowali w dniu 17 kwietnia 2014 r. swojemu synowi T U lokal mieszkalny nr przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie wraz z udziałem 37/10000 części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny Rep. A ).

**5.3.** Urząd Dzielnicy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie mocą decyzji z dnia 26 października 1982 r., nr oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,0435 części terenu, na 99 lat (akt notarialny rep. A nr z dnia 14 grudnia 1982 r.).

SKO decyzją z dnia 5 czerwca 2009 r. znak \_\_\_\_\_ stwierdziło, że decyzja w przedmiocie sprzedaży lokalu nr \_\_\_\_\_ w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie oraz oddaniu w użytkowanie wieczystego 0,0435 części gruntu, na którym usytuowany jest budynek, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. SKO decyzją z dnia 7 kwietnia 2011 r. sygn. \_\_\_\_\_ utrzymało w mocy decyzję z dnia 5 czerwca 2009 r. znak \_\_\_\_\_. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 17 października 2011 r. sygn. \_\_\_\_\_, stwierdził nieważność decyzji SKO z dnia 7 kwietnia 2011 r. sygn. \_\_\_\_\_. SKO przy ponownym rozpoznaniu sprawy, decyzją z dnia 9 lutego 2015 r., sygn. \_\_\_\_\_ utrzymało w mocy decyzję własną z dnia 5 czerwca 2009 r. znak \_\_\_\_\_. SKO decyzją 16 kwietnia 2015 r., sygn. \_\_\_\_\_, stwierdziło nieważność decyzji SKO z dnia 9 lutego 2015 r., sygn. \_\_\_\_\_, jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa. SKO decyzją z dnia 20 maja 2015 r., sygn. \_\_\_\_\_ utrzymało w mocy decyzję z dnia 5 czerwca 2009 r. znak \_\_\_\_\_.

D \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ -F \_\_\_\_\_ w dniu 22 maja 1992 r. sprzedała T \_\_\_\_\_ i M \_\_\_\_\_ małżonkom U \_\_\_\_\_ lokal mieszkalny nr \_\_\_\_\_ przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie wraz z udziałem 435/10000 części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny Rep. A nr \_\_\_\_\_).

**5.4.** Urząd Dzielnicowy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr \_\_\_\_\_ położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, mocą decyzji z dnia 23 grudnia 1986 r., nr \_\_\_\_\_ oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,026 części terenu na 99 lat (akt notarialny rep. A nr \_\_\_\_\_ z dnia 13 maja 1987 r.).

SKO decyzją z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. \_\_\_\_\_ stwierdziło, że decyzja w przedmiocie sprzedaży lokalu nr \_\_\_\_\_ w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. SKO decyzją z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. \_\_\_\_\_, utrzymało w mocy decyzję z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. \_\_\_\_\_. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygn. \_\_\_\_\_ w przedmiocie skargi na decyzję SKO z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. \_\_\_\_\_, postanowieniem z dnia 22 października 2009 r. odrzucił skargę E \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_, zaś wyrokiem z dnia 26 marca 2010 r. oddalił skargę J \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_, L \_\_\_\_\_ Ś \_\_\_\_\_ -Z \_\_\_\_\_ i E \_\_\_\_\_ Ś \_\_\_\_\_ -P \_\_\_\_\_.



H R sprzedała w dniu 7 kwietnia 1994 r. M A lokal mieszkalny nr wraz z udziałem 26/10000 części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny Rep. A ).

5.5. Urząd Dzielnicowy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, mocą decyzji z dnia 11 lipca 1989 r., nr oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,080 części terenu, na 99 lat (akt notarialny rep. A nr z dnia 18 grudnia 1989 r.).

SKO decyzją z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. stwierdziło, że decyzja w przedmiocie sprzedaży lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie oraz oddaniu w użytkowanie wieczystego 0,080 części gruntu, na którym usytuowany jest budynek, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. SKO decyzją z dnia 28 września 2009 r. sygn. utrzymała w mocy decyzję z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. . Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w sprawie o sygn. w przedmiocie skargi na decyzję SKO z dnia 28 września 2009 r. sygn. , postanowieniem z dnia 24 lutego 2010 r. odrzucił skargę E M Z , natomiast wyrokiem z dnia 8 lipca 2010 r. oddalił skargę J P , L Ś -Z i E Ś -P .

A Ź darował w dniu 25 lipca 2018 r. J i I małżonkom Ź udział 850/2150 w lokalu mieszkalnym nr przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, natomiast J i I małżonkowie Ź znieśli współwłasność i stali się współwłaścicielami całej nieruchomości w udziałach po ½ (akt notarialny Rep. A nr ).

5.6. Urząd Dzielnicowy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, mocą decyzji z dnia 1 grudnia 1989 r., nr oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,078 części terenu na 99 lat (akt notarialny rep. A nr z dnia 26 lutego 1991 r.).

SKO decyzją z dnia 21 marca 2012 r., sygn. stwierdziła, że decyzja Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Ochota z dnia 1 grudnia 1989 r. nr , orzekająca o sprzedaży lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie oraz oddaniu w użytkowanie wieczystego 0,078 części gruntu o ogólnej powierzchni 252 m<sup>2</sup>, na którym usytuowany jest budynek, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

Z R , L G oraz B R sprzedali A K w dniu 7 czerwca 2010 r. lokal mieszkalny nr przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie wraz z udziałem 78/1000 części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny Rep. A ).

**5.7.** Gmina Warszawa-Centrum aktem notarialnym rep. A nr , w dniu 30 września 1998 r., ustanowiła odrębną własność lokalu i zbyła na rzecz S i B małżonków S lokal oznaczony nr w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, oraz ustanowiła prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,0766 części terenu, na 99 lat.

**5.8.** Urząd Dzielnicowy Warszawa-Ochota w Warszawie orzekł o sprzedaży lokalu nr położonego w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, mocą decyzji z dnia 5 stycznia 1980 r., nr oraz ustanowił prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,0081 części terenu na 99 lat (akt notarialny rep. A nr z dnia 26 września 1980 r.).

SKO decyzją z dnia 15 stycznia 2010 r., sygn. stwierdziła, że decyzja w przedmiocie sprzedaży lokalu nr w budynku położonym przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie oraz ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego 0,0081 części terenu, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych. SKO decyzją z dnia 23 lutego 2011 r. sygn. utrzymało w mocy decyzję z dnia 15 stycznia 2010 r., sygn. . Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. sygn. , oddalił skargę na decyzję SKO z dnia 23 lutego 2011 r. sygn. .

M A umową darowizny z dnia 8 kwietnia 2008 r. darował swojej córce A A (obecnie M ) lokal mieszkalny nr przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie wraz z udziałem 81/10000 części w nieruchomości wspólnej (akt notarialny Rep. A nr ).

**5.9.** Gmina Warszawa-Centrum aktem notarialnym rep. A nr , w dniu 29 lipca 1998 r., ustanowiła odrębną własność lokalu i zbyła na rzecz A Ż lokal oznaczony nr w budynku przy ulicy Nieborowskiej 13 w Warszawie, oraz ustanowiła prawo wieczystego użytkowania gruntu w udziale 0,0309 części terenu, na 99 lat.

A K na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie w sprawie , nabyła w drodze dziedziczenia prawo własności

lokalu nr przy Nieborowskiej 13 w Warszawie wraz z udziałem 309/10000 części w nieruchomości wspólnej.

## **6. Zgromadzony materiał dowodowy**

Komisja ustaliła stan faktyczny w przedmiotowej sprawie na podstawie materiału dowodowego przekazanego przez: Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy (akta miejskie opisane „Nieborowska 13 hip. ”), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (akta o sygnaturach:

),  
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie (kopia dawnej księgi hipotecznej nr ), Sąd Okręgowy w Warszawie (kserokopia akt sprawy ) oraz w oparciu o materiały archiwalne przekazane z Archiwum Państwowego (dokumenty urzędowe oraz mapy przedmiotowej nieruchomości).

## **III.**

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

### **1. Naruszenie prawa poprzez niezbadanie przesłanki posiadania nieruchomości**

**1.1.** Komisja ustaliła, że w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7, art. 77 § 1, art. 107 § 3 k.p.a. w związku z art. 7 ust. 1 dekretu, poprzez nieustalenie przesłanki posiadania gruntu przez dotychczasowego właściciela lub następcę prawnego dawnego właściciela w chwili złożenia wniosku dekretowego.

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą



uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje także decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

**1.2.** W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że organ prowadzący postępowanie ma tak ustalić stan faktyczny sprawy, aby był on zgodny z rzeczywistością. W szczególności jest obowiązany dokonać wszechstronnej oceny okoliczności konkretnego przypadku na podstawie analizy całego materiału dowodowego, a stanowisko wyrażone w decyzji uzasadnić w sposób wymagany przez przepisy k.p.a. (vide: wyrok NSA z dnia 26 maja 1981 r., sygn. akt SA 810/81, ONSA 1981, nr 1, poz. 45). Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1994 r. (sygn. akt III ARN 55/94, OSNAPiUS 1995, nr 7, poz. 83): „(...) jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Zarzut dowolności wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całości materiału dowodowego (art. 80 k.p.a.), zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszystkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.)”.

**1.3.** Obowiązkiem organu administracji publicznej jest podjęcie działań w celu dojścia do prawdy materialnej (obiektywnej). W postępowaniu administracyjnym konieczne jest podjęcie wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, mając na uwadze interes społeczny oraz słuszny interes obywateli (art. 7 k.p.a.), a także wyczerpujące zebranie i rozważenie materiału dowodowego (art. 77 § 1 k.p.a.). W konsekwencji organ administracji w uzasadnieniu faktycznym decyzji powinien w szczególności wskazać fakty, które uznał za udowodnione, dowody, na których się oparł, oraz przyczyny, z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, zaś w uzasadnieniu prawnym - wyjaśnić podstawy prawne decyzji, z przytoczeniem przepisów prawa (art. 107 § 3 k.p.a.).

**1.4.** Komisja, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, stwierdziła, że

Prezydent m.st. Warszawy naruszył przepisy postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 7 k.p.a., art. 77 § 1 k.p.a. oraz art. 107 § 1 i 3 k.p.a. Prezydent m.st. Warszawy, wydając w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzję nr \_\_\_\_\_, nie podjął wszelkich czynności niezbędnych do wyjaśnienia stanu faktycznego, w szczególności uchybił obowiązkowi zgromadzenia w sposób wyczerpujący materiału dowodowego potrzebnego do wydania decyzji reprivatyzacyjnej. W toku przedmiotowego postępowania nie została w ogóle zbadana wynikająca z treści art. 7 ust. 1 dekretu przesłanka w postaci posiadania gruntu. Jest to okoliczność mająca kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z wniosku dekretowego. Pomimo, że zgromadzenie materiału dowodowego w sposób właściwy pozwoliłoby na przesądzenie tej kwestii, Prezydent m.st. Warszawy nie podjął żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia tej okoliczności. Powyższe skutkowało zaniechaniem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy.

**1.5.** Zgodnie z treścią przepisu art. 7 ust. 1 dekretu, 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. Stosownie do ust. 2 wyżej przywołanego artykułu, gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

Przepis art. 7 ust. 1 i 2 dekretu zawiera pozytywne przesłanki, które muszą wystąpić łącznie, aby wniosek dekretowy mógł zostać rozpoznany na korzyść dotychczasowego właściciela, następców prawnych właściciela lub osób prawa jego reprezentujących. Są nimi: posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku, złożenie wniosku w przepisany sześciomiesięcznym terminie oraz korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dające się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r., sygn. akt I SA 1482/00, Legalis Numer 80488; wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66;



wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 1942/09, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, wyrażonym w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15 „Określając wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego, nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, jako uprawnionych wskazuje wprawdzie „dotychczasowego właściciela gruntu” i „jego prawnego następcę”, jednocześnie jednak możliwość zgłoszenia przez nich wniosku o przyznanie prawa rzeczowego wyraźnie uzależnia od posiadania gruntu; verba legis: „Dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu”. Przepis uprawnia do złożenia wniosku także osoby „ich prawa reprezentujące”, w tym wypadku nie stawiając wymogu posiadania nieruchomości. Z porównania określenia obu kategorii uprawnionych wynika, że druga kategoria uprawnionych do zgłoszenia wniosku obejmuje przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (uprawnieni formalnie) właścicieli i ich następców prawnych (uprawnieni materialnie), którzy - dla skuteczności wniosku - musieli być posiadaczami gruntu”. Nadto Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „o pozycji wnioskodawcy decydowała treść art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, z którego można wyczytać obowiązek gminy uwzględnienia wniosku, jeśli zachodzi wskazana w przepisie przesłanka pozytywna (posiadanie gruntu) i nie zachodzi przesłanka negatywna (sprzeczność z planem zabudowy)”, (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

**1.6.** Z utrwalonego orzecznictwa wynika, że jedną z przesłanek pozytywnego rozpoznania wniosku jest posiadanie gruntu w dacie złożenia wniosku. Samo posiadanie musi być rozumiane zgodnie z ówczesnymi przepisami prawa rzeczowego. Posiadaczem rzeczy - zgodnie z art. 296 § 1 dekretu dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319, dalej: dekret - Prawo rzeczowe) jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Treść posiadania oprócz elementu faktycznego władania rzeczą (corpus) określa również element woli - zamiar władania rzeczą dla siebie jak właściciel (animus rem sibi habendi cum animo domini). Obok posiadania wymieniony dekret przewidywał instytucję posiadania prawa. W myśl art. 296 § 2 dekretu - Prawo rzeczowe, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści użytkowania, służebności, zastawu, prawa najmu lub dzierżawy albo innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem prawa, którego treści jego władza faktyczna odpowiada. Z art. 297 dekretu - Prawo rzeczowe wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz



władza faktycznie rzeczą w imieniu innej osoby, a nie dla siebie (animuspossidendi rem pro alieno, animumdetendi). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (corpus), które przedstawia się - na zewnątrz - tak samo, jak posiadanie.

Przepis art. 298 dekretu - Prawo rzeczowe wprowadził domniemanie prawne, że osoba, która rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem, należało ustalić corpus. „Corpus oznacza, że dany podmiot znajduje się w sytuacji, która daje mu możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić te podmioty, którym przysługuje do rzeczy określone prawo” (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 10 maja 2016 r., sygn. akt I SA/Kr 364/16).

W orzecznictwie wyrażone zostało stanowisko, że do uznania, iż wnioskodawca pozostawał w posiadaniu gruntu na dzień złożenia wniosku, wystarczającym było sprawowanie faktycznego władztwa przez byłych właścicieli. „(...) byłemu właścicielowi gruntu, stanowiącego własność Państwa z mocy dekretu (...), którego wniosek o przyznanie mu na tym gruncie prawa wieczystej dzierżawy (użytkowania wieczystego), złożony we właściwym terminie, nie został załatwiony, przysługuje prawo korzystania z tego gruntu, jeżeli pozostaje on z tym gruntem w faktycznym związku gospodarczym, a grunt ten nie został przekazany przez organ administracji państwowej osobie trzeciej”. Nadto „osoba władająca gruntem za milczącą lub wyraźną zgodą państwa jako właściciela - ze względu na to, że pozwolono jej na posiadanie i korzystanie z gruntu - ma pozycję posiadacza zależnego w rozumieniu art. 336 KC” (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1971 r., sygn. akt III CZP 99/70, OSNC nr 2/1972, poz. 22).

Kontynuując problematykę posiadania gruntu przez wnioskodawcę zauważyć należy, że „objęcie gruntu w posiadanie” przez gminę następowało przez akt formalny, a mianowicie - podane do publicznej wiadomości ogłoszenie Zarządu Miejskiego (por. § 1 rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r.), nie zaś przez fizyczne objęcie rzeczy we władanie przez służby miejskie. Grunt mógł zatem pozostawać we władaniu faktycznym dotychczasowego właściciela, który z niego korzystał, mimo dokonania przez gminę formalnego aktu objęcia go w posiadanie, co odpowiada rozróżnieniu posiadania zależnego i samoistnego (art. 336 k.c.) (zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, MP 2016, poz. 794, [www.trybunal.gov.pl](http://www.trybunal.gov.pl), OTK Seria A 2016, poz. 66).

Przytoczone powyżej orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego jednoznacznie wskazuje, że Trybunał utożsamiał spełnienie warunku „posiadania gruntu” z faktycznym władztwem nad nieruchomością objętą działaniem dekretu. Należy mieć jednak na uwadze, że ówczesne

przepisy nie zawierały kategorii dotyczącej posiadania samoistnego ani zależnego, lecz zgodnie z koncepcją romańską - posiadanie rzeczy (prawa własności) i praw, tj. posiadanie w zakresie innych praw niż własność.

W doktrynie prawa oraz w judykaturze zarysował się przeważający pogląd, że posiadanie, pomimo iż jest stanem faktycznym, mieści się w pojęciu mienia (tak. m.in. Stanisław Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 143, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 1/3, OSNCP 1993, nr 10, poz. 170), na którą powołuje się w wyżej wymienionej pracy autor. Należy zwrócić uwagę, iż za objęciem posiadania przemawiają głównie okoliczności, iż z posiadaniem powiązane są skutki prawne o charakterze majątkowym i to nie tylko w sferze prawa cywilnego oraz fakt, iż posiadanie w ramach całego systemu prawa cywilnego nie jest wolne od cech instytucjonalnych, wskazujących na związki posiadania ze sferą praw podmiotowych. (...) Konsekwencją braku posiadania było niewątpliwie to, iż nawet gdyby wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie dekretowym został przez niego złożony, to pochodził on od osoby nieuprawnionej. Ustawodawca wykluczył bowiem po myśli art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z kręgu osób uprawnionych do złożenia wniosku osoby, które nie posiadały gruntu w dacie złożenia wniosku (konkluzja taka wynika również z tezy przywoływanego już powyżej wyroku NSA z dnia 17 stycznia 2002 r.).

**1.7.** Analizując treść art. 7 ust. 1 i 2 dekretu wskazać należy, że w dotychczasowej praktyce reprivatyzacyjnej ignorowano przesłankę posiadania, jako uprawniającą do występowania z wnioskiem o prawo do gruntu pod budynkiem - uważając błędnie, że skoro własność prawnie to „więcej”, to brak jest podstaw do badania sprawy posiadania, ponieważ właściciel „z automatu” jest posiadaczem. Używanie powyższej argumentacji przez urzędników (również w dyskursie publicznym) wskazuje na brak zrozumienia systemowego kontekstu sytuacji powojennej, gdy właściciele z reguły tracili posiadanie na skutek wojny. Lekceważenie przesłanki posiadania wynika również z niezrozumienia celów dekretu Bieruta (stymulowanie odbudowy także przez skłanianie właściciela, aby zajął się odbudową) i korelacji tego aktu z innymi powojennymi aktami dotyczącymi nieruchomości (porzuconych, opuszczonych i poniemieckich). Wymóg posiadania nieruchomości przez właściciela uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie mu prawa do gruntu wynikał z systemowego założenia wiążącego się z wywołanej wojną migracji ludności i istnieniem majątków opuszczonych i porzuconych (tak ustawa z 1945 r. zastępująca ją dekret z 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich). Chodziło, bowiem o to, aby skłonić właścicieli (których wojna rozproszyła, przez co utracili oni władanie nieruchomością) do obejmowania



posiadania domów, ich odbudowy lub przynajmniej usunięcia gruzu. Dopiero po odzyskaniu posiadania warszawski właściciel mógł skierować wniosek o przyznanie prawa dzierżawy/zabudowy gruntu pod budowlą. Jednocześnie nie można pomijać okoliczności, że po wojnie istniało mienie opuszczone (podlegające innemu reżimowi prawnemu) oraz celem dekretu warszawskiego było stymulowanie odbudowy, także przez właścicieli budynków, którzy tę odbudowę mogli zapewnić. Dlatego też wymaganie posiadania (jako stanu faktycznego) po stronie dotychczasowego właściciela - było jak najbardziej racjonalne (zob. prof. Ewa Łętowska w artykule „*Mechanizm działania dekretu Bieruta. Dlaczego była potrzebna przesłanka posiadania?*”, <http://konstytucyjny.pl/mechanizm-dekretu-bieruta-dlaczego-potrzebna-byla-przeslanka-posiadania>).

1.8. Prowadząc postępowanie administracyjne w przedmiocie rozpoznania wniosku dekretowego, Prezydent m.st. Warszawy był obowiązany podjąć wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz do załatwienia sprawy, w tym również poczynienia ustaleń dotyczących posiadania nieruchomości na chwilę złożenia wniosku przez dawnych współwłaścicieli. Komisja ustaliła, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając zakwestionowaną decyzję, nie przeprowadził odpowiedniego postępowania dowodowego i nie zbadał istotnej dla sprawy okoliczności, czy dawni właściciele spełnili przesłankę posiadania gruntu, a tym samym, czy byli osobami uprawnionymi do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości warszawskiej za czynsz symboliczny.

Prezydent m.st. Warszawy miał obiektywnie taką możliwość, nawet poprzez zwrócenie się do właściwych instytucji państwowych (np. Archiwum Państwowe w Warszawie) o dokumentację dotyczącą pobytu i działalności osób ubiegających się o prawo własności czasowej w chwili składania wniosków na terenie miasta Warszawy. Zaniechanie przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego w zakresie zbadania przesłanki posiadania gruntu, w ocenie Komisji, stanowiło inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy.

Zauważyć należy, że z treści samych wniosków dekretowych złożonych w przedmiotowej sprawie wynika, że J P jako swój adres zamieszkania wskazał A J w , a nie ulicę Nieborowską 13.

Mając na uwadze powyższe uznać należy, że organ naruszył zasadę prawdy obiektywnej, a postępowanie administracyjne nie zostało przeprowadzone w warunkach transparentności, z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa (art. 7 k.p.a. oraz art. 77 ust. 1 k.p.a.). Równocześnie pominięcie okoliczności posiadania gruntu przez byłych



właściciele w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie spełnia wymogów z art. 107 § 1 pkt 6 k.p.a. w zw. z art. 107 § 3 k.p.a.

W niniejszej sprawie organ nie przedstawił okoliczności, na podstawie których uznał, że wszystkie przesłanki dekretowe, umożliwiające rozpoznanie wniosku i przyznanie prawa użytkownika wieczystego, zostały spełnione.

**1.9.** W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy tj. wydanie w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzji reprivatyzacyjnej nr \_\_\_\_\_, pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowych właścicieli dekretowych (art. 30 ust. 1 pkt 4a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 7 ust. 1 dekretu).

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

**2.1.** Komisja uznała, że Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7 k.p.a., zgodnie z którym w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli. Prowadzenie postępowania przez organ z uwzględnieniem powyższej zasady prawdy obiektywnej umożliwia wyjaśnienie stronom zasadności przesłanek, którymi organ kierował się (art. 11 k.p.a.) oraz służy pogłębianiu zaufaniu obywateli do organów Państwa (art. 8 k.p.a.).

W toczącym się przed Prezydentem m. st. Warszawy postępowaniu dotyczącym nieruchomości położonej przy ul. Nieborowskiej 13 pominięto współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Nieborowskiej 13, posadowionym na działce o numerze ewidencyjnym \_\_\_\_\_ z obrębu ewidencji gruntów nr \_\_\_\_\_, tj. właścicieli lokali oznaczonych numerami:

\_\_\_\_\_. Do opisanego naruszenia doszło pomimo, że w aktach miejskich Prezydenta m.st. Warszawy znajdowały się akty notarialne dotyczące wyodrębnienia i sprzedaży wyżej wspomnianych lokali mieszkalnych oraz ustanowienia ułamkowej części prawa użytkownika wieczystego.

Naruszenie zasady czynnego udziału strony, tj. współużytkownika wieczystego, będącego właścicielem wyodrębnionego lokalu nr \_\_\_\_\_ w postępowaniu powoduje jego wadliwość, która z uwagi na wagę konsekwencji

prawnoprocesowych powyższego naruszenia dla wspomnianych stron postępowania reprivatyzacyjnego, stwarza konieczność eliminacji z obrotu prawnego decyzji reprivatyzacyjnej.

**2.2.** Właścicielom wyodrębnionych lokali, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, przysługiwało zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. w zw. z art 28 k.p.a. prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania, w tym do brania udziału w przeprowadzaniu dowodów oraz do zaskarżania — w przypadkach określonych ustawą - wydawanych w ich toku orzeczeń. Interes prawny wspomnianych właścicieli lokali na dzień wydania decyzji w dniu \_\_\_\_\_ r., wynikał z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 80, poz. 903). Stronami postępowania powinni być nie tylko następcy prawni pierwotnych właścicieli nieruchomości, ale także inne osoby, którym przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości. Ich prawa mogą bowiem w oczywisty sposób uniemożliwiać zaspokojenie roszczeń pierwotnych właścicieli lub ich następców prawnych. Uniemożliwienie właścicielom wyodrębnionych lokali realizacji uprawnień procesowych wynikających ze statusu strony godziło w konstytucyjną zasadę równości, wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, a także w zasadę ochrony własności przewidzianą w art. 64 ust. 1 Konstytucji RP. Powyższe było również sprzeczne z ugruntowaną linią orzeczniczą Naczelnego Sądu Administracyjnego (vide wyroki NSA: z dnia 24 kwietnia 2008 r., sygn. akt I OSK 264/08; z dnia 8 lutego 2007 r., sygn. akt I OSK 1110/06; z dnia 31 marca 2011 r., sygn. akt I OSK 798/10; z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt I OSK 508/14, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Jak trafnie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I OSK 2527/14, brak jest dostatecznego uzasadnienia dla przyjęcia poglądu, że w postępowaniu dotyczącym stanu prawnego określonej nieruchomości mogłyby brać udział jedynie osoby, które roszczą sobie w stosunku do niej określone prawa, a z drugiej strony nie mogłyby brać w nim udziału osoby, którym takie prawa już przysługują, choć na innej podstawie prawnej.

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

**2.4.** Stronami postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej są obecny właściciel – Skarb Państwa lub Miasto Stołeczne Warszawa, a także były właściciel nieruchomości, lub jego następcy prawni, co wynika z art.



7 dekretu z 26 października 1945 r. Interes prawny musi wynikać z przepisów prawa materialnego, stanowiącego podstawę wydania decyzji w określonym przedmiocie postępowania. Stroną postępowania jeżeli idzie o prawo do nieruchomości są również osoby legitymujące się tytułem prawnorzeczowym do nieruchomości i o ile podmioty posiadają takie prawo do gruntu nieruchomości warszawskiej, są również stronami postępowania dekretowego, obok wyżej wymienionych. Postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego ich interesu prawnego niewątpliwie dotyczy. Osoby te są użytkownikami wieczystym takiej nieruchomości gruntowej w określonej części ułamkowej (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 3a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a ich interes prawny jest konsekwencją współużytkowania wieczystego tej samej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych, osoby te są też właścicielami wyodrębnionych nieruchomości lokalowych i współwłaścicielami części wspólnych budynku (art. 3 ust. 2). Komisja podziela stanowisko wyrażone do tej pory w wielu orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego, a sprowadzające się do tezy, że właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i jednocześnie współużytkownicy wieczystości gruntu, na którym budynek został wzniesiony, są – w rozumieniu art. 28 K.p.a – stroną w postępowaniu z art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (por. wyrok z 2 grudnia 2015 r. sygn. akt I OSK 626/14 – i powołane tam orzecznictwo; wyrok dostępny w bazie orzeczeń pod adresem: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

**2.5.** Prezydent m.st. Warszawy nie zwrócił należytej uwagi na to, że w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości przy ulicy Nieborowskiej 13 nie brali udziału współużytkownicy wieczystości gruntu. Z uprawnienia strony do czynnego udziału w postępowaniu wynika konieczność zapewnienia jej możliwości składania wyjaśnień i wniosków, a w przypadku niezadowolenia z wydanej decyzji – odwołania lub skargi. To zaś łączy się z obowiązkiem zachowania przez organy administracji publicznej wymogów ustanowionych w art. 107 § 3 k.p.a.

**2.6.** W konsekwencji, Komisja stwierdziła inne naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy tj. wydanie w dniu \_\_\_\_\_ r. decyzji reprivatyzacyjnej nr \_\_\_\_\_, pomimo, że w sprawie nie brali udziału współużytkownicy wieczystości - właściciele wyodrębnionych lokali (art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.).



### 3. Podstawy uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej w calosci

Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postepowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzje, w ktorej:

- 1) utrzymuje w mocy decyzje reprivatyzacyjna albo
- 2) uchyla decyzje reprivatyzacyjna w calosci albo w czesci i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylajac ta decyzje, umarza postepowanie w calosci albo w czesci, albo
  - 2a) uchyla decyzje reprivatyzacyjna w calosci albo w czesci i zawiesza postepowanie w przypadku przeszkody uniemozliwiajacej dalsze prowadzenie postepowania i wydanie decyzji, albo
- 3) uchyla decyzje reprivatyzacyjna w calosci i przekazuje sprawe do ponownego rozpatrzenia organowi, ktory wydal ostateczna decyzje reprivatyzacyjna, jezeli decyzja ta zostala wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjasnienia zakres sprawy ma istotny wplyw na jej rozstrzygnięcie, albo
  - 3a) stwierdza niewaznosc decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w calosci lub w czesci, jezeli zachodza przeslanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postepowania administracyjnego lub w przepisach szczegolnych, albo
- 4) w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywolala nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okolicznosci, z powodu ktorych nie mozna jej uchylit, albo
- 5) umarza postepowanie rozpoznawcze;
- 6) rozpoznaje wniosek, o ktorym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu.

Zgodnie zas z art. 30 ust. 1 ww. ustawy Komisja wydaje decyzje, o ktorej mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jezeli:

- 1) dowody, na ktorych podstawie ustalono istotne dla sprawy okolicznosci faktyczne, okazaly sie falszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna zostala wydana w wyniku przestepstwa;
- 3) wyszly na jaw istotne dla sprawy nowe okolicznosci faktyczne lub nowe dowody istniejace w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznanne organowi, ktory ja wydal;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna zostala wydana bez podstawy prawnej lub z razacym naruszeniem prawa;
  - 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisow postepowania, jezeli moglo ono miec istotny wplyw na wynik sprawy, w szczegolnosc jezeeli stroną postepowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej byla osoba, ktora nie byla osoba uprawniona w rozumieniu art. 7 ust. 1



Z powyższych względów Komisja uznała, że decyzja reprivatyzacyjna podlega uchyleniu w całości na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z 9 marca 2017 r.

#### **4. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

**4.1.** Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. W razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, Komisja stwierdza wydanie decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. W związku z powyższym Komisja ma obowiązek zbadać w każdym postępowaniu rozpoznawczym, czy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne.

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

**4.3.** Komisja ustaliła, iż decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie doprowadziła do wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych. Przede wszystkim, zagospodarowanie nieruchomości odbywa się w celach prywatnych i jest związane z zarządem prywatnego budynku mieszkalnego, a nie celach publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego od



momentu wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie doszło do przeniesienia własności ani prawa użytkowania wieczystego gruntu. Konkludując, Komisja uznała, iż nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne.

## **5. Przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy**

**5.1.** Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Stosownie do treści art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Wskazany w art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrot „konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie”, jest zwrotem o charakterze dyskrejonalnym i stwierdzenie tej okoliczności oznacza konieczność przeprowadzenia przez organ (Prezydenta m.st. Warszawy) postępowania wyjaśniającego w całości lub znacznej części. Opierając się na utrwalonym orzecznictwie sądów administracyjnych, należy wskazać, że wydanie przez Komisję decyzji kasacyjnej jest dopuszczalne w przypadku, gdy zostaną spełnione określone w niej przesłanki: wydanie decyzji z naruszeniem przepisów postępowania oraz uznanie, że konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 listopada 2014 r., sygn. akt II OSK 2279/13 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt I GSK 1897/18).

**5.2.** Analiza przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy prowadzi do wniosku, że naruszenie zasady prawdy obiektywnej poprzez niezbadanie przez organ przesłanki posiadania oraz pominięcie współużytkowników wieczystych nieruchomości, będących właścicielami wyodrębnionych lokali w budynku położonym przy ul. Nieborowskiej 13, ma bezpośredni wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy, wydana została z naruszeniem prawa, a konieczny do jej wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na rozstrzygnięcie.

**5.3.** Przesłanka posiadania jest jedną z trzech przesłanek, które muszą zostać spełnione kumulatywnie. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2016 r., wydanym pod sygn. akt Kp 3/15, określił wynikające z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przesłanki roszczenia o ustanowienie prawa rzeczowego i wskazał, że nie można pominąć żadnego z elementów treści tych przepisów. Przepis art. 7 ust. 1 dekretu wprost uzależnia możliwość złożenia wniosku dekretowego od wykazania posiadania gruntu przez jego dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

W rozpatrywanej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, prowadząc postępowanie, skupił się na pozytywnych przesłankach dotyczących następstwa prawnego i terminowości złożenia wniosku dekretowego oraz negatywnej przesłance dotyczącej korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela w sposób dający się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. Z dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy nie wynika, by przesłanka posiadania była w ogóle badana. Również w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości ul. Nieborowskiej 13, działka nr nie odniesiono się do kwestii posiadania na dzień złożenia wniosku dekretowego. Zatem organ administracji, rozpatrując ponownie sprawę z wniosku dekretowego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Nieborowskiej 13, działka nr , ma obowiązek przeprowadzić odpowiednie postępowanie dowodowe w zakresie ustalenia, czy zaistniała przesłanka determinująca pozytywne rozpoznanie wniosku dekretowego w postaci posiadania gruntu przez pierwotnych właścicieli nieruchomości lub ich następców prawnych. Poczynione ustalenia powinny znaleźć odzwierciedlenie w treści uzasadnienia decyzji.

Po drugie, organ ponownie rozpatrując przekazaną sprawę powinien zapewnić udział w postępowaniu wszystkim stronom tego postępowania, w szczególności właścicielom lokali wyodrębnionych, będącym zarazem współużytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości gruntowej, którzy zostali dotychczas pominięci w postępowaniu.

**5.4.** Z uwagi na powyższe, zachodziła konieczność przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz przeprowadzenia postępowania dowodowego.

## **6. Strony postępowania rozpoznawczego**

**6.1.** Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony

postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

**6.2.** Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jako strony postępowania przyjęto beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej tj. E Ś P, J A P, L Ś Z oraz następcę prawnego zmarłej 16 listopada 2010 r. E M Z – P A F a także Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy, a także właścicieli wyodrębnionych lokali (współużytkowników wieczystych) tj.: M D P, P R R, spółkę E R R E Sp. z o.o., T U, M U, M A A K S i S, B S, J Ż I Ż, A Mi i A1

## 7. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4a i 4b ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja uchyliła w całości decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia roku, nr i przekazała sprawę Prezydentowi m.st. Warszawy do ponownego rozpatrzenia.

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



### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.