



Warszawa, 26 marca 2019 r.

Sygn. akt KR II R 46a/18

DPA-II.9130.15.2019

## DECYZJA nr KR II R 46a/18

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w składzie:

### Przewodniczący Komisji:

Patryk Jaki

### Członkowie Komisji:

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 marca 2019 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

2015 r., nr [redacted] zmienionej w pkt I decyzją z dnia [redacted] 2016 r. nr [redacted]

dotyczącą nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej

33, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted] dla której prowadzona jest

przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr [redacted], z

udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta m.st.

Warszawy, Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie, P [redacted] W [redacted] t, D [redacted]

B [redacted] – W [redacted], B [redacted] A [redacted], P: [redacted], K [redacted] / M [redacted] – P [redacted], N [redacted]

P [redacted] L: [redacted], A [redacted] S [redacted], K [redacted] A [redacted] / L [redacted] – K [redacted], Mi [redacted]

G [redacted] K [redacted] M [redacted] H [redacted] G [redacted], K [redacted] N: [redacted] M: [redacted] J [redacted] T [redacted]

F [redacted], R [redacted] F [redacted] i, M [redacted] C [redacted] R [redacted] J [redacted] P [redacted]

K [redacted] L [redacted] C [redacted], P [redacted] A [redacted] S [redacted], M [redacted] A [redacted] i S [redacted] W [redacted]

K: [redacted] R [redacted], E [redacted] M [redacted] T [redacted], B [redacted] K [redacted], E [redacted] H [redacted]

H [redacted] S [redacted], B [redacted] P [redacted], E [redacted] M [redacted] B [redacted]

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości

warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267- dalej ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 156 § 2 w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **orzeka:**

- I. stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... 2015 r., nr ..... zmienionej w pkt I decyzją z dnia ..... 2016 r., nr ..... , z wyłączeniem udziału wynoszącego 0,008 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu o powierzchni 740 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ..... , uregulowanego w księdze wieczystej nr ..... , położonego przy ul. Rakowieckiej 33, przypadającego na lokal mieszkalny nr ..... w budynku przy ul. Rakowieckiej 33,
- II. stwierdzić, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ..... 2015 r., nr ..... zmieniona w pkt I decyzją z dnia ..... 2016 r., nr ..... w zakresie dotyczącym udziału wynoszącego 0,008 części w prawie użytkowania wieczystego zabudowanego gruntu o powierzchni 740 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ..... w obrębie ..... , uregulowanego w księdze wieczystej nr ..... , położonego przy ul. Rakowieckiej 33, przypadającego na lokal mieszkalny nr ..... w budynku przy ul. Rakowieckiej 33, została wydana z naruszeniem prawa.

### **UZASADNIENIE**

#### **I**

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

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach

usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267, dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt KR II R 46/18, dotyczące decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] 2015 r., nr [redacted] zmienionej w pkt I decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia [redacted] 2016 r. nr [redacted], dotyczącą nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted].

Dla ww. nieruchomości obecnie prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr [redacted].

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018 r. Komisja zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Zawiadomieniem z dnia 3 sierpnia 2018 r. zawiadomiono strony: Miasto Stołeczne Warszawa – reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz strony postępowania zakończonego kwestionowaną decyzją – P. [redacted] i Dc [redacted] Bc [redacted] - W [redacted] a także osoby, którym aktualnie przysługują udziały w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (właściciele wyodrębnionych nieruchomości lokalowych) o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2018r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2015 r., nr [redacted] zmienionej w pkt I decyzją z dnia [redacted] 2016 r. nr [redacted] i dotyczącą nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted], dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr [redacted].

Pismami z dnia 9 sierpnia 2018 r. Zastępca Przewodniczącego Komisji zawiadomił Prezydenta m.st. Warszawy, [redacted] oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted], dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla

Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr ... na dzień ... 2015 r. oraz dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącą działkę ewidencyjną nr ..., z obrębu ..., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr ... na dzień 12 kwietnia 2016 r.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2018r. Komisja zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... 2015 r., nr ... zmienionej w pkt I decyzją z dnia ... 2016 r. nr ... dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ..., z obrębu ... dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr ... poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr ..., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, prowadzi księgę wieczystą nr ... – na udziale należącym do D: B: – W oraz P W, a zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, wynoszącym 6180/10000 części w prawie użytkowania wieczystego.

Postanowieniem z dnia 17 września 2018 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącą działkę ewidencyjną nr ..., z obrębu 1-..., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr ... na dzień ... 2015 r. oraz dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny budynku posadowionego na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, stanowiącą działkę ewidencyjną nr ..., z obrębu ...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, księga wieczysta nr ... na dzień ... 2016 r.

Zawiadomieniem z dnia 28 września 2018 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy na dzień 3 grudnia 2018 r.

Zawiadomieniem z dnia 5 grudnia 2018 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy na dzień 4 lutego 2019 r.

Wezwaniem z dnia 30 stycznia 2019 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadomiono dodatkowo strony Prokuratora Prokuraturii Regionalnej w Warszawie oraz

następców prawnych A , R E M Tu , B L  
K , E K H

Zawiadomieniem z dnia 4 lutego 2019 r. wyznaczono nowy termin załatwienia sprawy na dzień 4 kwietnia 2019 r.

Następnie, na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 28 lutego 2019 r.

## II

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

### 1. Opis nieruchomości

**1.1. Nieruchomość obecnie.** Nieruchomość warszawska, położona w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33 stanowi działkę ewidencyjną nr obręb . Dla ww. nieruchomości obecnie prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr .

Nieruchomość gruntowa zabudowana jest 5-kondygnacyjnym budynkiem, w którym znajduje się 13 lokali mieszkalnych własnościowych – lokale nr

oraz lokali niewyodrębnionych. W sumie budynek przy ul. Rakowieckiej 33 zawiera 34 lokale mieszkalne i 5 lokali usługowych.

Nieruchomość przy ul. Rakowieckiej 33 jest aktualnie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, teren oznaczony symbolem E3 MU(W) z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Przedmiotowa nieruchomość nie została indywidualnie wpisana do rejestru zabytków nieruchomych.

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość, stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy, a użytkownikami wieczystymi przedmiotowego gruntu są małżonkowie P W i C B: – W w 0,6180 części, a także właścicielami wyodrębnionych lokali: B A P i K: M – P w 0,032 części (lokal nr ), N P L: i A Sł w 0,033 części (lokal nr ), K A L – K i M G: K w 0,031 części (lokal nr ), M

H... G... w 0,024 części (lokal nr ...), K... N... M... w 0,030 części (lokal nr ...), J... T... F... i R... F... w 0,027 części (lokal nr ...), M... Ch... w 0,018 części (lokal nr ...), R... J... P... w 0,033 części (lokal nr ...), K... L... C... w 0,028 części (lokal nr ...), P... A... S... i M... A... S... w 0,033 części (lokal nr ...), W... K... R... E... M... T... B... K... E... H... w 0,041 części (lokal nr ...), H... S... i E... P... w 0,044 części (lokal nr ...), E... M... i Bc... w 0,008 części (lokal nr ...). P... W... i D... B... - W... są również właścicielami budynku posadowionego na działce nr ... w części niesprzedanej (poza ww. lokalami wyodrębnionymi).

**1.2. Historia budynku posadowionego na nieruchomości przy ul. Rakowieckiej 33.** Komisja ustaliła, że budynek położony przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie został wybudowany w 1936 r. Był to budynek narożny, murowany, III kondygnacyjny, mieszkalny o kubaturze ok. 11050 m<sup>3</sup>, zawierający na parterze i I, II, III piętrze razem 79 izb mieszkalnych oraz 6 sklepów. Fundusze na budowę przedmiotowego budynku pochodziły z zaciągniętych w 1936 r., przez poprzednich właścicieli S... O... i Ar... O... długoterminowych pożyczek gotówkowych w Banku Gospodarstwa Krajowego. Pożyczki te zostały zabezpieczone wpisem w hipotecę nr ... kaucji w kwocie złotych w złocie 50.000 i złotych w złocie 40.500 zł. W 1940 r. S... O... i A... O... dokonali częściowej spłaty ww. pożyczek.

W czasie działań wojennych budynek położony przy ulicy Rakowieckiej 33 w Warszawie uległ pod koniec 1944 r. uszkodzeniu w 52,60% poprzez całkowite wypalenie wnętrza oraz częściowo dachu. Jego naprawa została rozpoczęta w dniu 4 czerwca 1947 r., a ukończona w dniu 1 marca 1948 r. odbudowa całego budynku została dokonana na koszt Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego Departamentu Więziennictwa za około 20.000.000 zł.

Nieruchomość przy ul. Rakowieckiej 33 została zajęta na cele użyteczności publicznej dnia 18 kwietnia 1945 r.

## 2. Dawni właściciele nieruchomości

Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział Hipoteczny z dnia ... 1946 roku nr ... tytuł własności nieruchomości warszawskiej

położonej przy ul. Rakowieckiej 33, ozn. hip. nr \_\_\_\_\_ uregulowany był jawnym wpisem na imię A \_\_\_\_\_ i St \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ w równych częściach, niepodzielnie na mocy aktu kupna z dnia \_\_\_\_\_ 1934 r. za nr \_\_\_\_\_

### 3. Postępowanie dekretowe

Przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279, dalej: dekret). Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu, nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy.

Objęcie niniejszego gruntu przez gminę nastąpiło w dniu 24 września 1947 r., z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 18 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z 1947 r. Termin do składania wniosku o przyznanie prawa własności czasowej mijał 24 marca 1948 r.

W dniu 22 sierpnia 1947 r. S \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_ złożył w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie w imieniu swoim oraz swojego brata An \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ wniosek o przyznanie prawa „wieczystej dzierżawy” za czynszem symbolicznym nieruchomości przy ul. Rakowieckiej 33 nr hip \_\_\_\_\_ (w momencie składania wniosku dekretowego przez S \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ jego brat i współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości - A \_\_\_\_\_ Or \_\_\_\_\_ nie żył, zmarł w dniu \_\_\_\_\_ 1946 r.).

Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 1952 r. odmówiono spadkobiercom A \_\_\_\_\_ i St \_\_\_\_\_ O \_\_\_\_\_ prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Rakowieckiej 33, oznaczonej nr hip. \_\_\_\_\_ i jednocześnie stwierdzono, że wszystkie budynki na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu wskazano, że obecnie zachodzi konieczność przejęcia omawianej posesji na cele publiczne.

Dnia \_\_\_\_\_ 1952 r. w wykonaniu orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawy nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ 1952 r. delegowana przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawy komisja dokonała

ogłędzin budynków znajdujących się na terenie posesji przy ul. Rakowieckiej nr 33 i objęcia w posiadanie tych budynków na rzecz Skarbu Państwa.

Postanowieniem z dnia ..... 1956 r. Sąd Powiatowy dla Warszawy Pragi w Warszawie dokonał wpisu przeniesienia prawa własności nieruchomości Nr hip ..... w Warszawie na Skarb Państwa.

#### **4. Użytkowanie nieruchomości od 1948 r. przez Ministerstwo Bezpieczeństwa Publicznego**

Orzeczeniem z dnia ..... 1949 r. L.dz. .... Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie Wydział Inspekcji Budowlanej na podstawie oględzin dokonanych w dniu ..... 1948 r. stwierdził, że znajdujący się na nieruchomości przy ul. Rakowieckiej nr 33 budynek w wyniku działań wojennych uległ uszkodzeniu w 52,60 %. Jego naprawa została rozpoczęta w dniu ..... 1947 r. i ukończona w dniu ..... 1948 r. Od dnia ..... 1948 r. prawo użytkowania budynku na podstawie art. 9 dekretu z dnia 25 czerwca 1945 r. o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (tekst jednolity Dz.U. z 1947 r. Nr 37 poz. 181) przysługiwało Ministerstwu Bezpieczeństwa Publicznego przez okres 26 lat 3 miesięcy i 19 dni tj. do dnia ..... ca 1974 r.

#### **5. Postępowanie wywłaszczeniowe z wniosku Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego**

W dniu ..... 1950 roku wpłynął do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy wniosek Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego o wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości w trybie dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939-1945 r. (Dz. U. Nr 20, poz. 138). W uzasadnieniu wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość została zajęta przez Ministerstwo Bezpieczeństwa Publicznego Departament Więziennictwa na cele użyteczności publicznej dnia ..... 1945 r. i użytkowana jest jako mieszkania służbowe dla funkcjonariuszy M.B.P. oraz świetlica Departamentu Więziennictwa i sklepy Konsumu Ministerstwa.

W dniu 11 kwietnia 1950 r. w dzienniku Urzędowym m.st. Warszawy nr 7 pod poz. 46 ukazało się Obwieszczenie Prezydenta Miasta st. Warszawy działającego, jako władza wojewódzka administracji ogólnej z dnia 31 marca 1950 r. o wszczęciu postępowania



wywłaszczeniowego odnośnie nieruchomości warszawskich wymienionych w wykazie. Wywłaszczenie miało nastąpić na podstawie art. 1, 2 i 4 Dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939 – 1945 r. (Dz. U. R. P nr 20 poz. 138) i art. 14 i 53 prawa o postępowaniu wywłaszczeniowym z dnia 24 września 1934 (Dz. U. R.P Nr 86, poz. 776). W ww. wykazie pod pozycją nr 7 wskazano nieruchomość oznaczoną jako Rakowiecka 33 nr hip. Jako cel wywłaszczenia wskazano przeznaczenie na mieszkania służbowe.

Następnie w dzienniku Urzędowym m.st. Warszawy z dnia 27 czerwca 1950 r. nr 12 ukazało się obwieszczenie o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 1950 r. w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Rakowieckiej 33 na rzecz Skarbu Państwa na cele użyteczności publicznej.

W dniu 1950 r. Bank Gospodarstwa Krajowego, w związku z ukazaniem się ww. obwieszczeń, poinformował Urząd Miejski m.st. Warszawy, a pismem z dnia 1950 r. Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy, iż nieruchomość Nr. Hip. w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33 zabezpieczona jest hipotecznie długoterminową pożyczką w sumie nominalnej 39.000 w 6% list zast złotych w złocie wraz z kaucją. W piśmie tym Bank Gospodarstwa Krajowego zwrócił się do Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy o wzięcie tej okoliczności pod uwagę.

W dniu 1950 r. odbyła się rozprawa wyznaczona przez Przewodniczącego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Rakowieckiej nr 33, nr hip. Na rozprawę stawili się przedstawiciel Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego. Wezwany właściciel nie stawił się. Przedstawiciel Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego oświadczył, iż „w odbudowę zainwestowane zostały znaczne kwoty z funduszy publicznych i że cały budynek znajduje się w użytkowaniu M.B.P.”.

W dniu 1950 r. Przewodniczący Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy orzekł, na podstawie art. 1 ww. dekretu o wywłaszczeniu przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na cele użyteczności publicznej. Orzeczenie to otrzymało brzmienie: „wywłaszczyć nieruchomość warszawską, położoną przy ul. Rakowieckiej Nr. 33 oznaczoną Nr. hip. składającą się z budynku oraz terenu, (...) stanowiącego w dniu 9 maja 1945 r. własność A i S C, na rzecz Skarbu Państwa, na cele użyteczności publicznej. **Wywłaszczenie polega na odjęciu prawa własności tej nieruchomości z dniem 9 maja 1945 r.**” Od

powyższego orzeczenia przysługiwało prawo odwołania się do Prezesa Rady Ministrów za pośrednictwem Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie w terminie 7 dni od daty doręczenia. W aktach administracyjnych, brak jest dokumentów świadczących o wniesieniu odwołania od powyższego orzeczenia przez właścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Dnia ... 1952 r. D. O. ... zam. ul. ... zwróciła się do Wydziału Gospodarki Mieszkaniowej i Terenów m. st. Warszawy z podaniem o wydanie zaświadczenia, że nieruchomość przy ul. Rakowieckiej 33 hip. ... przeszła na rzecz Skarbu Państwa. D. O. ... wskazała, iż przejęcie to było ogłoszone w Dzienniku Urzędowym z dnia 2.04.1950 r. nr 7 p. 46.

## 6. Przebieg spadkobrania po dawnym właścicielu nieruchomości

Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia ... 1965 r. sygn. akt I ..., spadek po A W O zmarłym dnia ... 1946 r. nabyło rodzeństwo: W D K Or ... D Or ..., S / Or ..., Mi O ... i J O po 1/6 części każdy.

Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia 1971 r. sygn. akt ..., spadek po St O zmarłym w dniu ... 1950 r. nabyły z mocy testamentu M O i J Or a po 1/2 części spadku każda z nich.

Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia 1967 r. sygn. akt ..., spadek po D O zmarłej dnia ... 1956 r. nabyło rodzeństwo: J W Or i w 4/16 częściach, M O w 4/16 częściach, K Or w 4/16 częściach oraz zstępni po zmarłym bracie W O – Ch O L O H i H M R - po 1/6 części spadku każdy.

Spadek po M O jej zmarłej w dniu ... 1983 r. nabyła siostra J W O w całości, spadek po J W O zmarłej w dniu ... 1991 r. z mocy testamentu nabył wprost siostrzeniec G G w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z dnia ... 2002 r. sygn. akt ...).

Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego dla m.st. Warszawy z dnia 1968 r. sygn. akt ..., spadek po K. O. zmarłym w dniu ... 1964 r. nabyła jego żona W. J. O. w 12/24 częściach oraz rodzeństwo: J. W. i C. w 4/24 częściach, M. Or. w 4/24 częściach i zstępni po zmarłym bracie W. O. : Ci. O., I. O. H. : H. i, M. R. po 1/24 części spadku każde z nich.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa z dnia 1993 r. sygn. akt ... spadek po W. J. O. zmarłej dnia ... 1990 r. na podstawie testamentu nabyła siostrzenica Elż. W. L. w całości.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia z dnia 2000 r. sygn. akt ..., spadek po F. W. L. zmarłej dnia ... 2000 r. nabyła siostra I. S. L. w całości.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa z dnia ... 2015 r. sygn. akt ..., spadek po W. O. (używającym również nazwiska V. O. oraz V. B. C. ) zmarłym w dniu ... 1949 r. na podstawie testamentu nabyli: córka M. V. R. z domu O. (używająca również nazwiska V. M. R. i M. W. R. ) w 1/10 części, córka H. Z. H. z domu O. (używająca wcześniej nazwiska S. H. O. , H. Z. O. ; H. Z. H. i S. H. ) w 1/10 części, syn L. J. C. (używający wcześniej nazwiska L. J. O. ) w 2/5 części, syn C. ; V. O. (używający wcześniej nazwiska V. B. ; C. O. ) w 2/5 częściach, spadek po M. i V. R. (używająca również nazwiska V. M. R. i M. W. R. ) zmarłej w dniu ... 1967 r. nabyli: mąż C. H. R. , syn T. H. R. i, córka Z. E. R. oraz córka K. M. R. – po 1/4 części każde z nich, spadek po C. H. R. zmarłym w dniu ... 1990 r. na podstawie testamentu nabyli: syn T. H. R. córka Z. E. R. oraz córka K. M. R. – po 1/3 części każde z nich.

Spadek po H. Z. H. z domu O. (używająca wcześniej nazwiska S. H. O. H. Z. O. H. Z. H. i, H. S. H. ) nabyli J. H. , J. K. L. , J. H. P. , J. H. R. po 1/4 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia ... 2015r. sygn. Akt ...)

Postanowieniem z dnia 2012r. sygn. akt Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa ustanowił adw. A U kuratorem spadku po W O używającym również nazwiska V O. oraz V B. C M. V. R H Z H:

### 7. Decyzje komunalizacyjne. Proces dochodzenia roszczeń przez spadkobierców/nabywców roszczeń.

Decyzją nr z dnia 1991 r. nr Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Gminę dzielnicę Mokotów z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33 oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów obręb ewidencyjny nr działki ewidencyjnej o pow. 740 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym pięciokondygnacyjnym z wyłączeniem 9 lokali mieszkalnych uregulowanej w księdze wieczystej nr .

W dniu 1994 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, Wydział Ksiąg Wieczystych wpisał w dziale II księgi wieczystej nr jako właściciela nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr o pow. 740 m<sup>2</sup> obręb ewidencyjny - Dzielnicę Gminę Mokotów.

Pismem z dnia 1992 r. swoje roszczenie do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Rakowieckiej 33 zgłosił spadkobierca poprzednich właścicieli A O i S i O G G zam. w USA. Przed urzędami w sprawie przedmiotowej nieruchomości z upoważnienia działał jego kuzyn J .

Pismem z dnia 1995 r. Urząd Gminy Warszawa –Centrum wezwał G do przedstawienia postanawiania sądu o stwierdzeniu nabycia praw do spadku po byłych właścicielach A O i S O

Pismem z dnia 1999 r. pełnomocnik G G (J T złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 1952 r. Rady Narodowej w m.st. Warszawie nr Wniosek ten został podtrzymany przez adw. J S , pełnomocnika G G Cl. O , K R. L. O i H H

Decyzją z dnia                      2015 r. nr                      Minister  
Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji nr                      z dnia                       
1991 r. nr                      Wojewody Warszawskiego.

### **8. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu roszczeniami i prawami do nieruchomości przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej**

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu                      2014 r. przed notariuszem w  
Warszawie M:                      W                      (Rep. A nr                      ) I                      St                      I                      zbyła  
na rzecz P                      W                      i jego żony D                      B:                      – Wc                      cały przysługujący jej udział  
wynoszący 5/96 części we wszystkich prawach i roszczeniach do nieruchomości hip. nr                       
wraz ze współwłasnością posadowionego na niej budynku (niezależnie od ich  
charakteru prawnego i niezależnie od ich podstawy prawnej) za cenę w kwocie 245.000,00 zł.

### **9. Postępowanie przed SKO**

Decyzją z dnia                      2003 r. znak                      Samorządowe Kolegium  
Odwoławcze w Warszawie stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium  
Rady Narodowej m.st. Warszawy nr                      z dnia                      1952 r. w części  
dotyczącej działki oznaczonej obecnie nr ewid.                      z obrębu                      , z wyłączeniem części  
dotyczącej 0,13 części rzeczonyj działki, przypadającej na lokale mieszkalne nr                       
w budynku przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie, a ponadto stwierdziło, iż powyższe  
orzeczenie administracyjne w części dotyczącej 0,13 części działki o nr ewid.                      z obrębu                       
), przypadającej na lokale mieszkalne nr                      w budynku przy ul.  
Rakowieckiej 33 w Warszawie wydane zostało z naruszeniem prawa, jednakże wobec  
ustalenia, iż rzeczony orzeczenie we wskazanym zakresie wywołało nieodwracalne skutki  
prawne, odmówiło stwierdzenia jego nieważności w tej części. W części dotyczącej działki  
oznaczonej obecnie nr ewid.                      z obrębu                      ) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w  
Warszawie przekazało sprawę do rozpatrzenia Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju  
Miast zgodnie z właściwością.

Decyzją z dnia                      2004 r. znak                      Samorządowe Kolegium  
Odwoławcze w Warszawie odmówiło G                      G                      reprezentowanemu przez adw.

Ji S. przyznania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odszkodowania w trybie art. 160 k.p.a. w wysokości po 5 tysięcy zł/m<sup>2</sup> powierzchni 12 lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie, w związku ze stwierdzeniem przez to Kolegium decyzją sygn. z dnia , 2003 r., nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy nr dnia 1952 r., odmawiającego przyznania spadkobiercom A i S Or , prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej, położonej przy ul. Rakowieckiej 33 ozn. Nr hip. i w skład której wchodził teren oznaczony obecnie jako działka nr ewid. i (część) z obr. i w części dotyczącej działki z wyłączeniem części dotyczącej 0,13 tej działki przypadającej lokalom mieszkalnym o nr w budynku znajdującym się na tym gruncie, w części zaś odnoszącej się do tych sprzedanych lokali stwierdzić wydanie ww. orzeczenia z naruszeniem prawa, bez stwierdzania nieważności ze względu na wywołanie nim nieodwracalnych skutków prawnych i na podstawie art. 65 § 1 k.p.a. w zw. z art. 157 § 1 k.p.a. przekazać sprawę w części dotyczącej działki nr ewid. z obrębu do rozpatrzenia zgodnie z właściwością Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2006 r. znak Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wznowiło postępowanie administracyjne zakończone decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia .2004 r. nr

Decyzją z dnia 2006 r. znak . Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie stwierdziło wydanie z naruszeniem prawa decyzji i oraz odmówiło uchylenia decyzji dotychczasowej, gdyż w wyniku wznowienia mogłaby zapaść wyłącznie decyzja odpowiadająca w swej istocie decyzji dotychczasowej.

Decyzją z dnia 2006 r. znak Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odmówiło G G przyznania mu od następcy prawnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie odszkodowania w kwocie 1.490.400 zł z tytułu odszkodowania za niemożliwość korzystania i pobierania czynszów za najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie (nr hip. ).

Decyzją z dnia 2015 r. znak Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium

Rady Narodowej m.st. Warszawy nr ..... z dnia ..... 1952 r. w części dotyczącej działki oznaczonej obecnie nr ewid. .... z obrębu

#### 10. Postępowanie cywilne przed sądem powszechnym dotyczące budynku przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie.

Pozwem z dnia ..... 2004 r. G ..... Si reprezentowany przez adw. J. St ..... wniósł do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę, w którym domagał się zasądzenia od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego kwoty 1.656.000 za lokale nr ..... z tytułu odszkodowania za niemożliwość korzystania i pobierania czynszów za najem lokali użytkowych znajdujących się w budynku przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie.

Wyrokiem z dnia ..... 2008 r. sygn. akt ..... Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego na rzecz G ..... G kwotę 1.762.000 zł z odsetkami ustawowymi.

Wyrokiem z dnia ..... 2009 r. sygn. akt ..... Sąd Apelacyjny w Warszawie na skutek wniesionej przez powoda apelacji zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia ..... 2008 sygn. Akt ..... w ten sposób, że w punkcie II zasądził dodatkowo od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego na rzecz G ..... G kwotę 1 724 100,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i oddalił powództwo w stosunku do Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę Mazowieckiego co do kwoty 1 490 400,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz oddalił apelację powoda G ..... w pozostałej części i apelację pozwanego Skarbu Państwa w całości.

#### 11. Wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy

Decyzją nr ..... z dnia ..... 2015 r. znak .....

Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy ustanowiono na rzecz:

1. G ..... G - w udziale wynoszącym 0,517319 części,
2. P. .... W ..... i D ..... B: ..... - W ..... - w udziale wynoszącym 0,032604 części, na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej,
3. L: ..... Jc ..... O ..... - w udziale wynoszącym 0,026844 części,

4. C... Vi... r O - w udziale wynoszącym 0,026844 części,
5. T... H... R - w udziale wynoszącym 0,003731 części,
6. Z... E... R - w udziale wynoszącym 0,003731 części,
7. K... M... R - w udziale wynoszącym 0,003731 części,
8. J... H... R - w udziale wynoszącym 0,002799 części,
9. J... E... H... P... - w udziale wynoszącym 0,002799 części,
10. J... K... L - w udziale wynoszącym 0,002799 części,
11. J... C... H - w udziale wynoszącym 0,002799 części,

prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0,6260 części zabudowanego gruntu o powierzchni 740 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr... w obrębie... uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr... położonego przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie oraz odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0,2440 części gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr... z obrębu...), oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr... w budynku przy ul. Rakowieckiej 33. Prezydent m.st. Warszawy ustanowił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w wysokości netto: 463,24 zł.

## **12. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu prawami do nieruchomości po wydaniu decyzji restrykcyjnej**

Aktem notarialnym sporządzonym w dniu... 2016 r. przed notariuszem w Warszawie M... V... (Rep. A nr...) G... G..., Ł... J... O... C... s V... O T H... R... Z... E... R... Kr... M... R..., J... H... R..., J... E... H... P..., J... K... L... oraz J... C... H... zbyli na rzecz P... W... działającego w imieniu własnym oraz w imieniu swojej żony D... H... B... - W... (kupujących na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej) całe należące do nich udziały w samodzielnych lokalach prawnie nie wyodrębnionych znajdujących się w budynku, wynoszące łącznie 91/96 części, całe należące do nich udziały we wspólnych częściach budynku, wynoszące łącznie 0,593396, całe należące do nich udziały we własności budynku, wynoszące łącznie 91/96 części, całe należące do nich udziały, wynoszące łącznie 91/96 części, w innych Prawach i Roszczeniach, m.in. w prawach i roszczeniach dotyczących Nieruchomości Hipotecznej i związanych z Nieruchomością



Hipoteczną, w tym prawach i roszczeniach wynikających z art. 7 ust. 1 do 4 dekretu, a w szczególności prawach i roszczeniach o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej Nieruchomości Hipotecznej, zwrot lub nieruchomość zamienną, prawach i roszczeniach związanych z Nieruchomością Hipoteczną do m.st. Warszawy lub Skarbu Państwa z jakiegokolwiek tytułu, w tym roszczeniach odszkodowawczych za łączną cenę 4.600.000,00 zł.

### 13. Zmiana decyzji na podstawie art. 155 k.p.a.

W dniu 2016 r. P. Wł. i D. B - W złożyli do Prezydenta m.st. Warszawy wniosek o zmianę decyzji nr z dnia 2015 r. na podstawie 155 kodeksu postępowania administracyjnego. Do wniosku został dołączony wyciąg aktu notarialnego z dnia 2016 r. (Rep. A nr ) umowy sprzedaży praw do nieruchomości.

Następnie, na podstawie art. 155 k.p.a. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy po rozpoznaniu ww. wniosku, wydał decyzję nr z dnia 2016 r., w której zmienił pkt I decyzji nr Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2015 r. w ten sposób, że ustanowił prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0,6260 części zabudowanego gruntu o powierzchni 740 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr i położonego przy ul. Rakowieckiej 33 w Warszawie na rzecz P. Wł. i D. B - W na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Jednocześnie w pkt II orzeczono, iż pozostałe postanowienia decyzji z dnia 2015 r. pozostają bez zmian.

### 15. Postępowanie przed Prokuraturą Regionalną w Warszawie w sprawie ul. Rakowieckiej 33

Prokuratura Regionalna w Warszawie działając na podstawie art. 184 § 1 i 2 k.p.a. wniosła sprzeciw z dnia 2017 r. od decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr z dnia 2015 r., ustanawiającej na rzecz G. , P. Wł. i D. B - W L. J. O. C. Vi

T... H... R... Z... E... R... K... M... R... J... F... R... , J... E...  
H... P... , J... K... L... oraz J... C... H...: prawo użytkowania  
wieczystego udziału wynoszącego 0,6260 części zabudowanego gruntu o powierzchni 740  
m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr ... w obrębie ..., uregulowanego w  
księdze wieczystej KW Nr ... położonego przy ul. Rakowieckiej 33 w  
Warszawie oraz odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego udziału  
wynoszącego 0,2440 części gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr ... z obrębu C ...,  
oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych n...  
... w budynku przy ul. Rakowieckiej 33, zmienionej następnie w trybie  
art. 155 k.p.a. decyzją Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy nr ...  
dnia ... 2016 roku, ustanawiającą prawo użytkowania. Na podstawie art. 156 § 1  
pkt 4 k.p.a. wniosła o stwierdzenie nieważności ww. decyzji Prezydenta Miasta Stołecznego  
Warszawy nr ... z dnia ... 2015 r., jako skierowanej do osoby nie  
będącej stroną w sprawie.

W uzasadnieniu wskazano, że orzeczenie z dnia ... 1950 r. stworzyło z  
mocą wsteczną stan, w którym A... i S... O... nie byli legitymowani do  
złożenia wniosku w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i  
użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50 poz. 279), albowiem w dniu  
wejścia w życie tego dekretu nie byli właścicielami przedmiotowej nieruchomości, gdyż  
prawo własności w stosunku do tej nieruchomości zostało im odjęte w dniu 9 maja 1945  
roku. Legitymowanym zatem do złożenia wniosku dekretowego był w istocie Skarb  
Państwa. W konsekwencji następcy prawni A... i S... O... nie byli  
również uprawnieni do zainicjowania postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności  
orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia  
... 1952 r., nr ... w przedmiocie odmowy przyznania dotychczasowemu  
właścicielowi prawa własności czasowej do gruntu wchodzącego w skład tej nieruchomości.

#### **16. Rokowania dotyczące rozliczenia nakładów poniesionych ze środków publicznych po 1945 r. na odbudowę budynku.**

W dniu ... 2016 r. w Warszawie, w siedzibie Zarządu Dzielnicy Mokotów  
m.st. Warszawa odbyły się pomiędzy Miastem st. Warszawa a Pi... W... i D...  
B... – W... rokowania w sprawie rozliczenia nakładów ze środków publicznych

poniesionych po 1945 r. na odbudowę budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej o pow. 740 m<sup>2</sup>, położonej w Warszawie, przy ul. Rakowieckiej 33 – Dzielnica Mokotów m.st. Warszawy – oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr ... z obrębu ...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr: ... Miasto oświadczyło, iż na dzień rokowań równowartość nakładów poniesionych ze środków publicznych po 1945 r. na odbudowę Budynku, w przypadającej na wynoszący 0,6260 udział Właścicieli Budynku, wynosi 2.319.000 zł. Właściciele Budynku oświadczyli, iż nie uznają roszczenia miasta i nie wyrażają zgody na zwrot Miastu równowartości nakładów. Wobec powyższego strony nie doszły do porozumienia co do rozliczenia nakładów.

### **17. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.**

Dnia ... 2017r przed notariuszem M: ... W: ... w Warszawie Przedstawiciele m.st. Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji nr ... zmienionej ostateczną decyzją nr ... w trybie art. 7 dekretu, oddali udział wynoszący 0,6260 części w Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr ..., w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to znaczy do dnia : ... 2116 r. , z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego, na rzecz małżonków Pi ... i Dc ... B: ... – Wc ... 1, a P: ... W: ... działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Dc ... B: ... – Wc ... oświadczył, że nabywcy wyrażają na to zgodę swój udział nabywając na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

### **18. Sprzedaż lokali mieszkalnych z równoczesnym oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej**

W latach od 1976 do 1999 r. została dokonana sprzedaż 12 lokali wyodrębnionych. Na podstawie decyzji z dnia ... 1976 r. nr : ... sprzedano lokal mieszkalny nr ... Tę ... i E ... S: ... Na podstawie decyzji z dnia ... 1977 r. nr ... sprzedano lokal mieszkalny nr ... . Na podstawie decyzji z dnia 2 ... 1977 r. nr ( ... ; sprzedano lokal nr 1 ... Juli ... Na podstawie decyzji z dnia ... 1980 r. nr : ... -- sprzedano lokal



**19. Ustanowienie odrębnej własności lokalu nr ... w budynku przy ul. Rakowieckiej 33 i sprzedaż lokalu wraz z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej.**

W dniu ... 2017 r. przed Hu ... i Pe ... notariuszem w Warszawie, M. ... E. B. ... w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik P. ... P. ... W. ... i D. ... H. ... B. ... - W. ... zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży Rep A nr ... . Przedmiotem ww. umowy był lokal nr ... usytuowany na drugim piętrze, tj. trzeciej kondygnacji naziemnej Budynku, składający się z jednego pokoju i łazienki, o powierzchni użytkowej 16,58 m<sup>2</sup>. M. ... B. ... w imieniu własnym oraz w imieniu reprezentowanych Sprzedających ustanowiła odrębną własność ww. lokalu i postanowiła, że zgodnie z art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali, z własnością tego lokalu związany będzie udział wynoszący 8/1000 części w nieruchomości wspólnej, która stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste do dnia ... 2116 r., gruntu położonego w m. st. Warszawie, przy ul. Rakowieckiej 33, oznaczonego jako działka ewid. nr ... obszaru 0,0740 ha oraz części wspólne posadowionego na tym gruncie budynku, które służą do użytku właścicielom poszczególnych lokali. M. ... B. ... w imieniu reprezentowanych Sprzedających sprzedała Kupującej przedmiotowy Lokal za cenę 149.220,00 zł, a M. ... B. ... Lokal ten wraz z prawami związanymi z jego własnością za wyżej wymienioną cenę kupiła i oświadczyła, iż nabycia dokonała będąc panną.

**20. Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej i prawa użytkowania wieczystego gruntu.**

Na podstawie opinii z dnia ... 2018 r. sporządzonej przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości, Komisja ustaliła, że:

1. Wartość rynkowa nieruchomości budynkowej wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, na dz. ewid. nr ... , według stanu i cen na dzień ... 2015 r. wynosiła 22.785.564 zł
2. Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości, położonej w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, na dz. ewid. Nr ... , według stanu i cen na dzień ... 2015r. wynosiła 3.563.648 zł



### III

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

#### 1. Skierowanie decyzji do osoby niebędącej stroną w sprawie

1.1. W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 2015 r. nr zmieniona w pkt I decyzją nr z dnia 2016 r., została skierowana do osób niebędących stroną w sprawie.

1.2. Zgodnie z treścią 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. W decyzji należy wskazać stronę/strony postępowania, co oznacza w szczególności konieczność stwierdzenia, że rozstrzygnięcie zostało wydane w stosunku do oznaczonej strony. Stronami mogą być osoby fizyczne i osoby prawne, a gdy chodzi o państwowe i samorządowe jednostki organizacyjne i organizacje społeczne - również jednostki nieposiadające osobowości prawnej (art. 29 k.p.a.). Zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych stron ocenia się według przepisów prawa cywilnego, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej (art. 30 k.p.a.).

1.3. Zgodnie natomiast z 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 zaś do art. 7 ust. 2 dekretu 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.

1.4. Zgodnie z wyrokiem NSA z 19.01.2007 r., I OSK 350/06, LEX nr 291195, stwierdzenie nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt 4 można stosować tylko do kwalifikowanego naruszenia prawa przez skierowanie decyzji do jednostki, która w świetle

przepisów prawa nie jest stroną postępowania w danej sprawie. Przy ocenie stopnia naruszenia przepisów prawa należy uwzględnić zatem, czy w toku postępowania prowadzono czynności wobec jednostki, która jest stroną w sprawie. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że przez pojęcie "skierowanie decyzji" należy rozumieć określenie w drodze decyzji praw i obowiązków oznaczonego podmiotu. Decyzja administracyjna może określać jedynie prawa i obowiązki strony postępowania administracyjnego (w tym znaczeniu jest ona skierowana do tego podmiotu), dlatego wadą powodującą nieważność decyzji jest określenie praw lub obowiązków podmiotów innych niż strona postępowania (skierowanie do osoby niebędącej stroną w sprawie). Chodzi tu jedynie o skierowanie decyzji do osoby, co prawda niebędącej stroną, **ale mylnie traktowanej jako strona postępowania**. Istota nieważności decyzji w tym przypadku wiąże się z nieprawidłowym ukształtowaniem stosunku prawnego (A. Matan, w: Łaszczyca, Martysz, Matan, Komentarz, t. 2, 2007, s. 330). Do skierowania decyzji do osoby niebędącej stroną w sprawie dochodzi w sytuacji kiedy decyzja została skierowana do osoby, której nie przysługuje przymiot strony danego postępowania (wyrok NSA z 17 grudnia 1998 r., IV SA 2272/97, LEX nr 45697; wyrok NSA z 26 stycznia 1995 r., I SA 2578/93, Prok. i Pr. – dodatek 1995, nr 9, poz. 47; wyrok NSA z 26 stycznia 1995 r., I SA 2528/93, ONSA 1996, nr 1, poz. 34; wyrok NSA z 26 stycznia 1995 r., I SA 1909/93, Prok. i Pr. – dodatek 1995, nr 9, poz. 48).

1.5. W niniejszej sprawie, Komisja ustaliła, że orzeczeniem administracyjnym z dnia 1950 r. znak L.dz. wywłaszczono nieruchomość warszawską, położoną przy ul. Rakowieckiej Nr. 33 oznaczoną Nr.hip. składającą się z budynku oraz terenu, (...) stanowiącego w dniu 9 maja 1945 r. własność A O i S O na rzecz Skarbu Państwa, na cele użyteczności publicznej. Wywłaszczenie polegało na odjęciu prawa własności tej nieruchomości z dniem 9 maja 1945 r. Dekret z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939 - 1945 r. miał charakter nacjonalizacyjny, a w związku z tym orzeczenia wywłaszczeniowe wydawane na jego podstawie miały charakter deklaratoryjny. Samo zaś wydanie deklaratoryjnego orzeczenia wywłaszczeniowego miało na celu jedynie potwierdzenie faktu odebrania prawa własności, które nastąpiło w dniu 9 maja 1945 r. Akty administracyjne wydawane na podstawie tego dekretu były aktami rzeczowymi, które regulowały sytuację prawną rzeczy (nieruchomości).

1.6. Powyższe Komisja ustaliła na podstawie dokumentacji archiwalnej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości, a przesłanej przez Archiwum Państwowego w Warszawie.



Szczególnie w oparciu o dokumenty księgi hipotecznej nr [redacted] oraz załączonego do niej zbioru dokumentów. W tym zbiorze znajdowały się bowiem kluczowe dokumenty wskazujące na przebieg postępowania wywłaszczeniowego sygn. L.dz. [redacted], takie jak: informacja o zajęciu nieruchomości położonej przy ul. Rakowieckiej 33 na cele publiczne, wniosek Ministra Bezpieczeństwa Publicznego z dnia [redacted] 1949 r. o wywłaszczenie nieruchomości skierowany do Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, protokół rozprawy z dnia [redacted] 1950 r. w przedmiocie wywłaszczenia nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Rakowieckiej nr 33 oraz orzeczenie Przewodniczącego Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia [redacted] 1950 r. L.dz. [redacted]. Jak wynika z uzasadnienia ww. orzeczenia tryb odwołania przewidziany był w art. 25 par 2 z zastosowaniem art. 55 i 56 pow. Rozporządzenia z dnia 24.09.1934 r. o postępowaniu wywłaszczeniowym, art. 4 Dekretu z dnia 7 kwietnia 1948 r. o wywłaszczeniu majątków zajętych na cele użyteczności publicznej w okresie wojny 1939 – 1945 r. oraz art. 8 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 czerwca 1950 r.

1.7. Komisja przeprowadziła zatem postępowanie dowodowe w kierunku ustalenia czy orzeczenie z dnia [redacted] 1950 r. nadal pozostaje w obrocie prawnym. Z pism przesłanych z Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Ministra Inwestycji i Rozwoju oraz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji wynika, iż organy te jako właściwe nie prowadziły postępowań administracyjnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, w tym postępowań w przedmiocie orzeczenia Przewodniczącego Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z dnia [redacted] 1950 r. L.dz. [redacted]. Oznacza to, iż przedmiotowe orzeczenie nadal pozostaje w obrocie prawnym i wywołuje skutki prawne.

1.8. Z powyższego wynika, że S[redacted] O[redacted] składając w dniu [redacted] 1947 r. w Wydziale Polityki Budowlanej Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie wniosek dekretowy nie spełniał dekretowej definicji „dotychczasowego właściciela gruntu”, z uwagi na fakt, iż prawo własności zostało mu odjęte z dniem 9 maja 1945 r. na rzecz Skarbu Państwa. Ostatnim przeddekretowym właścicielem przedmiotowego gruntu był zatem Skarb Państwa, który w momencie wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. poz. 279 oraz z 1985 r. poz. 99) był podmiotem legitymowanym do złożenia wniosku dekretowego.

1.9. Rozpoznanie merytoryczne wniosku złożonego przez S[redacted] O[redacted] w dniu [redacted] 1947 r. przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy i skierowanie decyzji do osób będących jego następcami prawnymi, doprowadziło do ukształtowania

sytuacji prawnej osób, których w świetle prawa materialnego decyzja ta nie powinna dotyczyć (Janowicz, Komentarz, 1999, s. 384). Bez znaczenia prawnego dla zaistniałej sytuacji jest to czy organ wiedzę o fakcie wywłaszczenia miał czy też nie miał a jeżeli nie miał to czy ponosi lub nie ponosi winy co do braku wiedzy o zmianie właściciela nieruchomości. Przepis art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. nie uzależnia bowiem stwierdzenia nieważności decyzji z powodu kierowania jej do podmiotu nie będącego stroną od wiedzy czy też zawinienia organów administracji, a jedynie od stwierdzenia samego faktu wadliwego skierowania decyzji (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 czerwca 2012 r. I OSK 829/11, Legalis) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 3 grudnia 2010 r. I SA/WA 2138/09 orzekł, iż skierowanie decyzji do osoby nie będącej stroną, i nawet gdy z akt sprawy nie wynika, aby organ miał wiedzę co do zmiany strony, stanowi, że decyzja ta dotknięta jest wadą nieważności w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

1.11. Dla porządku w tym miejscu należy wskazać jeszcze, że można starać się wskazać kryterium odróżnienia sytuacji, w których uznaje się błąd w odniesieniu do strony jako przyczynę nieważności z art. 156 § 1 pkt 4, od przypadków, w których traktuje się taki błąd jako rażące naruszenie prawa. Otóż przyczyna czwarta znajduje zastosowanie wówczas, gdy wobec danej osoby można było wydać tego typu decyzję wcześniej, np. do byłego użytkownika, byłego właściciela, bądź gdy organ mylnie ustalił stosunki między podmiotami pewnych czynności (np. pełnomocnictwo czy przypadek użytkownika niebędącego zarządcą ani investorem, podobnie K. Glibowski [w:] Komentarz, 2015, s. 803). Zaistnienie tej przesłanki może więc być konsekwencją nieuwzględnienia skutków następstwa materialnoprawnego, nieodróżniania pełnomocników i przedstawicieli od stron postępowania itp. Przede wszystkim zaś, jak wskazuje wyrok NSA w Warszawie z 17.12.1998 r., IV SA 2272/97, LEX nr 45697, art. 156 § 1 pkt 4 przewiduje taką sytuację, że osoba, do której została skierowana decyzja, istnieje, tzn. osoba fizyczna żyje, a inny podmiot faktycznie i prawnie istnieje, jednakże nie może wykazać się przymiotem strony w rozumieniu art. 28. Błąd wobec osoby wywołuje natomiast nieważność z powodu rażącego naruszenia prawa, gdy nie mogło być wątpliwości, że dana osoba nie może być podmiotem danych praw i obowiązków z uwagi na brak spełnienia materialnych przesłanek wynikających z ustawy.

W niniejszej sprawie Komisja uznała, że z uwagi na materiał dowodowy znajdujący się w aktach miejskich, istniały wątpliwości co do tego kto mógł być stroną przedmiotowego postępowania, a to z uwagi na zmianę w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, która została stwierdzona orzeczeniem z dnia 1950 r.

1.12. W tej sytuacji prowadzenie przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy postępowania dekretowego z udziałem następców prawnych S... i A... O..., a następnie skierowanie do nich decyzji wydanej na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy wyczerpuje, w ocenie Komisji przesłankę nieważności decyzji określoną w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

## **2. Nieodwracalne skutki prawne w zakresie dotyczącym zbytego lokalu nr ... i związanego z nim prawa użytkowania wieczystego w 0,008 części, brak nieodwracalnych skutków prawnych w pozostałym zakresie.**

2.1. Zgodnie z treścią art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie może jej uchylić.

W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia ... 2015 r. nr ... zmieniona w pkt I decyzją nr ... z dnia ... 2016 r. wywołała w zakresie dotyczącym lokalu nr 26 i związanego z nim prawa użytkowania wieczystego gruntu nieodwracane skutki prawne. Zgodnie z ww. przepisem przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624).

Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprivatyzacyjnej), w których brak

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

2.2. Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia ..... 2015 r., nr ..... zmienionej w pkt I decyzją nr ..... z dnia ..... 2016 r. doszło do zbycia przez beneficjentów prawa własności lokalu nr ..... i związanego z nim prawa użytkowania wieczystego w 0,008 części w nieruchomości warszawskiej położonej przy ulicy Rakowieckiej 33 na rzecz osób trzecich. Wskazana okoliczność wyczerpuje dyspozycję części pierwszej definicji pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych” wynikającej z art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

2.3. Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej – w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych – już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art.

6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.).

Pojęcie dobrej i złej wiary stanowi kategorię właściwą dla prawa cywilnego, której nie można przypisać jednolitego znaczenia. Na gruncie prawa cywilnego nie istnieje definicja ustawowa dobrej wiary. W literaturze nie ma również zgody co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, *Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego*, Kraków 1999, s. 92–97).

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

**2.4.** Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowe ujęcia wskazanej przesłanki.

W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy (na gruncie niniejszej sprawy o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 30 ust 1 pkt 4 ustawy).

2.5. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że bezpośrednim nabywcą lokalu nr 10/008 od P. W. i D. B. – W. była E. B.

W ocenie Komisji, E. B., nie była w żaden sposób powiązana z beneficjentami dekretowymi. Brak jest również podstaw do przyjęcia, że wiedziała o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy bądź też z łatwością mogła się o nich dowiedzieć.

W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, aby E. B., nabywając lokal mieszkalny 10/008 oraz udział w prawie użytkowania wieczystego z nim związany, jako osoba trzecia, działała w złej wierze w rozumieniu art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

2.6. W ocenie Komisji, w przedmiotowej sprawie nie zaistniała również przesłanka w postaci zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

2.7. Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, wskutek przeniesienia prawa własności lokalu nr 10/008 oraz prawa użytkowania wieczystego w 0,008 części nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Rakowieckiej 33 na osobę trzecią zaszły w tym zakresie nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., co obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 kwietnia 2015 r., nr 1000/15/2015 zmiennej decyzją nr 1000/16/2016 z dnia 12 kwietnia 2016 r. z naruszeniem prawa w zakresie dotyczącym lokalu nr 10/008 i przypadającego na niego udziału w prawie użytkowania wieczystego w 0,008 części.

2.8. Natomiast w pozostałym zakresie, czyli co do udziału wynoszącego 6180/1000 części w użytkowaniu wieczystym w przedmiotowej nieruchomości nie zaszły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Prawo użytkowania wieczystego ww. części nadal przysługuje P. W. i D. B. – W. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, którzy prawo do tych udziałów oraz innych roszczeń nabyli od następców prawnych S. i A. O. przed ustanowieniem użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości.

### **3. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy oraz stwierdzenie wydania decyzji z naruszeniem prawa**

3.1. Nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 kwietnia 2015 r. nr 1000/15/2015 zmiennej w pkt I decyzją z dnia 12 kwietnia 2016 r. nr 1000/16/2016 została stwierdzona w części obejmującej udział wynoszący łącznie

0,6180 w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, położonego w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 33, oznaczonego jako działka ewid. nr [redacted] o pow. 740 m<sup>2</sup> z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted].

W punkcie 2 decyzji Komisja stwierdziła wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2015 r. nr [redacted] zmienionej w pkt I decyzją z dnia [redacted] 2016 r. nr [redacted] z naruszeniem prawa w zakresie dotyczącym lokalu nr [redacted] i związanego z nim udziału w prawie użytkowania wieczystego w wysokości 0,008 części.

3.2. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy wydając w dniu [redacted] 2015 r. decyzję nr [redacted] zmienioną w pkt I decyzją z dnia [redacted] 2016 r. nr [redacted] skierował ją do osób nie będących stroną w sprawie, gdyż wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony przez osobę niewymienioną w art. 7 ust. 1 dekretu, co pozbawiło następców prawnych S [redacted] i A [redacted] O [redacted] przymiotów strony postępowania dekretowego.

3.3. Rozstrzygnięcie zapadło na podstawie przepisu art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zgodnie z którego treścią w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.

Przepis ten należy wyklądać łącznie z przepisem art. 158 § 2 k.p.a., który stanowi, że jeżeli nie można stwierdzić nieważności decyzji na skutek okoliczności, o których mowa w art. 156 § 2, organ administracji publicznej ograniczy się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie stwierdził nieważności decyzji. Z kolei przepis art. 156 § 2 k.p.a. stanowi, że nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7 (w sprawie zastosowanie ma m.in. pkt 4), jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także, gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

3.4. W ocenie Komisji nie można stwierdzić nieważności kontrolowanej decyzji w całości, gdyż częściowo wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **4. Strony postępowania rozpoznawczego**

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

W judykaturze przyjmuje się, iż stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawno rzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele lokali (i to zarówno w budynkach dekretowych oraz podekretowych), jak i obecni użytkownicy wieczystości nieruchomości, (por. wyrok 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; wyrok WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 116/17).

Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, tj.; P W i Ł B - W , obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawę reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; Prokuratura Prokuratury Regionalnej w Warszawie, który wniósł sprzeciw oraz właścicieli wyodrębnionych lokali.

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

#### **5. Konkluzje**

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. z dnia 21 listopada 2018 r. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267- dalej ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 4



ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 156 § 2 w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**  
**Patryk Jaki**

**Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.) - Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sadu 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) złotych zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane - na jej wniosek - prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

