



Warszawa, dnia 9 czerwca 2020 r.

Sygn. akt KR VI R 46/19

DECYZJA nr KR VI R 46a/19

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

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

po rozpoznaniu w 9 czerwca 2020 r. na posiedzeniu niejawnym

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

dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26,

hip. nr

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego w Warszawie,

E J K M E C -M P T

M B J M N J M M M

M W S M A F P T

D P W P P M P J P P

Z P H P A E P -S A R Z

R P P R R S S K

M T P M P J C

D C W C Sp. z o.o. z siedzibą w W M J

P J P G M G J J B J

Ji P A K -K J K A K

B K -H B O N N J S K

A i M J A J M J A R ;

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 (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2267; dalej: „ustawa z dnia 9 marca 2017 r.”) w zw. z art. 156 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256; dalej: „k.p.a.”) w zw. z art. 158

§ 2 k.p.a. oraz art. 156 § 2 k.p.a. w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.;

orzeka:

stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia r. nr z naruszeniem prawa w całości.

UZASADNIENIE

I. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 i 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła w dniu 3 grudnia 2019 r. wszcząć z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie: decyzji Prezydenta m.st. Warszawy (dalej: prezydent/organ) z dnia r. nr dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, ozn. hip. lit. , stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu dla której Sąd Rejonowy dla W -M w W Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr , która dotyczy nieruchomości położonej w Warszawie i stanowiącej wyżej opisaną działkę ewidencyjną, z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, E J K , M E C -M , F T i M B J M N J M , M M M W S M , A F Pt , T D F W F F M P Jt P P Z P , H P A E P -S A R , Zc R , następców prawnych E R , R R S , S K M T P M P Ję C Dc C , W C Sp. z o.o. z siedzibą w W M J , P J

P G, M, Gr J J Bε J J P
A, K -K J K A K, Bε
Kt t-H: Bε O N, N następców prawnych J
J M Jε A R Postanowienie to zostało ogłoszone
w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. Komisja, działając na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., orzekła o zawiadomieniu właściwych organów administracji oraz sądów o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r., na podstawie art. 24a ust. 1 i 4 w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr , poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W t-M, w W Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 sierpnia 2018 r. W dniu 9 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla W t-M w W Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r., na podstawie art. 24a ust. 1 i 4 w zw. z art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr , poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr , prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W t-M w W X Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 sierpnia 2018 r. W dniu 7 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla W t-M w W Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, stanowiącej lokal mieszkalny nr ... poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 sierpnia 2018 r. W dniu 9 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ... ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, stanowiącej lokal mieszkalny nr ... poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 sierpnia 2018 r. W dniu 8 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ... ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2018 r., Komisja postanowiła zabezpieczyć czynności sprawdzające dotyczące nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, stanowiącej lokal mieszkalny nr ... poprzez nakazanie wpisu w księdze wieczystej nr ... prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 sierpnia 2018 r. W dniu 9 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla W ... -M ... w W ... Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu w księdze wieczystej nr ... ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Pismem z dnia 3 grudnia 2019 r., Przewodniczący Komisji w wykonaniu postanowienia Komisji z dnia 3 grudnia 2019 r., w trybie art. 16 ust. 2, ust. 3 i ust. 4 w zw. z art. 16a ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej

w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 grudnia 2019 r.

Pismem z dnia 3 grudnia 2019 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przewodniczącego Komisji zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego Prezydenta m.st. Warszawy.

Pismem z dnia 3 grudnia 2019 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przewodniczącego Komisji zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie.

Pismem z dnia 3 grudnia 2019 r., na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Przewodniczącego Komisji zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego Prokuratora Regionalnego w Warszawie.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r., na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zwrócono się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted] dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26 oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted], zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted] która dotyczy wyżej opisanej nieruchomości położonej w Warszawie. Postanowienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 16 grudnia 2019 r. Członkowie Społecznej Rady potwierdzili własnoręcznymi podpisami odebranie tego postanowienia w dniu 18 grudnia 2019 r. Społeczna Rada w dniu 8 czerwca 2020 r. złożyła opinię.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2020 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiesiło postępowanie administracyjne w sprawie prowadzonej pod sygn. akt [redacted] do czasu przekazania Kolegium prawomocnej decyzji Komisji, o której mowa w art. 29 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Postanowienie to wpłynęło do sekretariatu Departamentu Prawa Administracyjnego Ministerstwa Sprawiedliwości w dniu 21 stycznia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 5 lutego 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted], zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted], dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, do dnia 3 kwietnia 2020 r., z uwagi na

szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 6 lutego 2020 r.

Pismem z dnia 14 lutego 2020 r., Przewodniczący Komisji dokonał dodatkowego zawiadomienia stron o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 14 lutego 2020 r.

W dniu 26 lutego 2020 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu radcy prawnemu A C , działającej z upoważnienia radcy prawnego Ł K – pełnomocnika M G .. oraz P . G.

Zawiadomieniem z dnia 30 marca 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr . oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . nr . zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr . dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, do dnia 3 czerwca 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 31 marca 2020 r.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2020 r., Przewodniczący Komisji dokonał dodatkowego zawiadomienia stron o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26. Zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 3 kwietnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 22 maja 2020 r., Przewodniczący Komisji zawiadomił o zakończeniu postępowania rozpoznawczego w sprawie o sygn. akt KR VI R 46/19 dotyczącej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr . oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr . zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . r. nr . jak również poinformował strony, że w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, strona ma prawo wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie stron o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów

oraz zgłoszonych żądań zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 22 maja 2020 r.

W dniu 27 maja 2020 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu radcy prawnemu A C działającej z upoważnienia radcy prawnego Ł K, – pełnomocnika M G oraz P G

W dniach 29 maja i 1 czerwca 2020 r. oryginały akt sprawy oraz akt administracyjnych zostały udostępnione do wglądu aplikantce adwokackiej M K upoważnionej przez adwokata A U działającą jako pełnomocnik dalszy z substytucji adwokata J S, ustanowionego dla strony A R

Zawiadomieniem z dnia 4 czerwca 2020 r., Przewodniczący Komisji poinformował o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr zmieniającej decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, do dnia 3 lipca 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronie czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej dnia 4 czerwca 2020 r.

II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego

Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości

1.1. Nieruchomość warszawska położona przy ul. Bednarskiej 26, oznaczona dawnym numerem hip. , obecnie opisana jest w ewidencji gruntów jako nieruchomość obejmująca: zabudowaną działkę nr z obrębu o pow. m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr ' oraz niezabudowaną działkę nr z obrębu o pow. m², dla której prowadzona jest księga nr .

1.2. Z opisu budynków sporządzonego przez Resort Techniczno-Budowlany Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie w dniu 3 listopada 1948 r. wynika, że na przedmiotowej nieruchomości znajdowały się:

I. budynek frontowy murowany 5-kondygnacyjny mieszkalny o pow. m² – w toku odbudowy całego budynku,

II. oficyna lewa murowana 5-kondygnacyjna mieszkalna o pow. ... m² – w toku odbudowy całego budynku,

III. oficyna lewa murowana 3-kondygnacyjna mieszkalna o pow. ... m² – wypalony bez stropów, VI kategoria zniszczeń,

IV. tylna oficyna murowana 3-kondygnacyjna mieszkalna o pow. ... m² – wypalony bez stropów, VI kategoria zniszczeń,

V. oficyna prawa murowana mieszkalna o pow. ... m² – stosy gruzów, VII kategoria zniszczeń.

Dnia 10 września 1948 r. Wydział Inspekcji Budowlanej Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wezwał właściciela domu przy ul. Bednarskiej 26 – L1 ... P... do bezzwłocznego przystąpienia do rozbiórki oficyny prawej i poprzecznej oraz części oficyny lewej, nieprzeznaczonej do odbudowy.

Budynek położony przy ul. Bednarskiej 26 został odbudowany w zakresie budynku frontowego oraz oficyny lewej, których łączna powierzchnia stanowi ... m².

1.3. Obecnie w budynku tym znajduje się 12 wyodrębnionych lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ... m².

1.4. Aktualnie przedmiotowa nieruchomość nie jest objęta żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, uchwalonego przez Radę Miasta st. Warszawy nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego, która stanowi obszar przewidziany dla koncentracji funkcji usługowych po znaczeniu stołecznym, metropolitalnym, krajowym i międzynarodowym, w tym inwestycji celu publicznego, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową będą ogniskowały życie stołeczne metropolii warszawskiej. Ponadto nieruchomość ta znajduje się w centrum miasta, na terenach wielofunkcyjnych, na których ustala się priorytet dla lokalizowania:

- usług z zakresu: administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim,
- funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej.

2. Pierwotny właściciel nieruchomości

2.1. Z zaświadczenia Sądu Okręgowego w W Wydziału Hipotecznego z dnia r. nr wynika, że stosownie do działów I, II, III i IV wykazu hipotecznego nieruchomości warszawskiej nr , położonej przy ul. Bednarskiej 26 według stanu na dzień 18 stycznia 1947 r. tytuł własności nieruchomości uregulowany był jawnym wpisem na imię L P w części oraz T M i H M w równych częściach w części – wszyscy niepodzielnie.

3. Następcy prawni pierwotnego właściciela nieruchomości

3.1. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygn. akt Sąd Powiatowy dla m.st. W stwierdził, że prawa do spadku po L P , zmarłej r., nabyło rodzeństwo: S P i T N P – każdy po części spadku.

3.2. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygn. akt , Sąd Powiatowy dla m.st. W stwierdził, że spadek po S P , zmarłym r., nabyły córki: M P E J; K , Z P i B P – każda po części spadku.

3.3. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygn. akt , Sąd Rejonowy dla m.st. W stwierdził, że spadek po T i N P , zmarłym w W , nabyli z mocy ustawy: żona A S i P w części oraz dzieci J P , A E P , P Z P H F i A R – każde po części spadku.

3.4. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygn. akt Sąd Rejonowy dla m.st. W stwierdził, że spadek po A S P , zmarłej r., nabyła na podstawie testamentu córka A R w całości.

3.5. Postanowieniem z dnia r., wydanym pod sygn. akt , Sąd Rejonowy w O stwierdził, że spadek po Z i L z domu P , zmarłej r., na podstawie testamentu z dnia r. nabyła osoba prawna B K W S U of S A

Na podstawie pisemnego oświadczenia notarialnego złożonego pod przysięgą w dniu r. przed N G P notariuszem w J i w R P A J; D A i działając w imieniu osoby prawnej B K W S U of S A oświadczył, iż będąc spadkobiercą testamentowym Z i L z domu P , na podstawie testamentu z dnia r., wykonuje zapis testamentowy w ten sposób, że przenosi na rzecz E J K wszystkie

przysługujące Z... j z domu P... udziały w wymiarze... w prawach i roszczeniach o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonej hipotecznie nr... oraz we współwłasności budynku i budowli znajdujących się na gruncie przedmiotowej nieruchomości (w przypadku uwzględnienia wniosku dawnych właścicieli przedmiotowej nieruchomości o przyznanie prawa własności czasowej, złożonego w trybie art. 7 dekretu).

3.6. Postanowieniem z dnia... r., wydanym pod sygn. akt... Sąd Rejonowy dla W... -M... w W... stwierdził, że spadek po T... M... , zmarłym... r., na podstawie ustawy nabyli dzieci: K... A... M... i M... M... i W... S... M... każdy po... części spadku.

3.7. Postanowieniem z dnia... r., wydanym pod sygn. akt... Sąd Rejonowy dla W... P... w W... stwierdził, że spadek po H... M... B... , zd. M... zmarłej... r., na podstawie ustawy nabyli K... A... M... M... M... i W... S... M... każdy po... części spadku.

3.8. Na podstawie umowy darowizny, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu... r. przed M... W... notariuszem w W... A... R... darowała ze swojego udziału wynoszącego... części w prawach i roszczeniach do ustanowienia użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o pow. ... n², położonego w Warszawie przy ulicy Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka z obrębem..., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr... rodzeństwu: J... P... A... P... S... P... i P... oraz H... P... udziały wynoszące po... części w prawach i roszczeniach na rzecz każdego z nich.

3.9. Postanowieniem z dnia... r., wydanym pod sygn. akt... Sąd Rejonowy w O... stwierdził, że spadek po K... A... M... , zmarłym... r., na podstawie ustawy nabyli: żona M... E... C... i M... w częściach spadku, syn P... T... : M... w... częściach spadku oraz wnuki E... J... M... N... i Jc... M... każdy po... części spadku.

3.10. Aktem sporządzonym w dniu... r., W... W... notariusz w W... poświadczył, że spadek po B... Pt... , zmarłej... , na podstawie ustawy nabyli w całości: mąż Ac... i F... Pt... w... części oraz synowie Tc... : D... P... w... części i W... P... P... w... części.

4. Postępowanie dekretowe

4.1. Przedmiotowa nieruchomości została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r., Nr 50, poz. 279; dalej: „dekret”). Dnia 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.

4.2. W Dzienniku Urzędowym Nr 7 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy z dnia 2 maja 1947 r. dokonano ogłoszenia o przystąpieniu do obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r., wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 16, poz. 112). W ogłoszeniu tym pod numerem porządkowym 116 wymieniona została nieruchomości położona przy ul. Bednarskiej, posiadająca oznaczenie hipoteczne nr [redacted], stanowiąca dotychczas własność według posiadanych dokumentów L [redacted], P [redacted], T: [redacted] M [redacted] oraz H: [redacted] M [redacted]. Termin oględzin wskazanego gruntu został wyznaczony na dzień 23 czerwca 1947 r. w godzinach 16-20.

Komisja Miejska dokonała oględzin przedmiotowego gruntu dnia 23 czerwca 1947 r. W oględzinach nie brali udziału dotychczasowi właściciele, co zostało potwierdzone protokołem oględzin gruntu i znajdujących się na nim budynków, instalacji i urządzeń nr 407.

4.3. Ogłoszenie o objęciu przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy zostało dokonane w Dzienniku Urzędowym Nr 12 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy i nastąpiło dnia 31 lipca 1947 r. Termin do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej mijał dnia 31 stycznia 1948 r.

4.4. W dniu 14 października 1947 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie Wydziału Gospodarki Gruntami wpłynął wniosek dotychczasowych współwłaścicieli hipotecznych L [redacted], P [redacted], T [redacted] M [redacted], oraz H: [redacted] M [redacted] o przyznanie im promesy prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonego nr hip. [redacted]. Do wniosku tego załączono odpis świadectwa Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego, odpis opinii Biura Odbudowy Stolicy Wydziału Urbanistyki oraz odpis opinii Dyrekcji Planowania Przestrzennego.

4.5. W dniu 19 stycznia 1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie Wydziału Gospodarki Gruntami wpłynął wniosek dotychczasowych współwłaścicieli hipotecznych

L. P., T. M. oraz H. M. o przyznanie im prawa własności czasowej gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonego nr hip. za czynszem symbolicznym. Do wniosku tego załączono oryginały dokumentów w postaci opinii Biura Odbudowy Stolicy Dyrekcji Planowania Przestrzennego oraz szkicu sytuacyjnego. Na powyższym wniosku dekretem widnieje adnotacja urzędnicza poprzez nakreślenie słów: „wezw. do zapłaty; wysłano dn. 6.IV.51 r.”, pod którymi złożono parafę.

4.6. Pismem oznaczonym numerem , Kierownik Wydziału Polityki Budowlanej Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie, w związku ze złożonymi wnioskami z dnia 14 października 1947 r. oraz 19 stycznia 1948 r. w sprawie przyznania własności czasowej do terenu nieruchomości warszawskiej oznaczonej nr hip. położonej przy ul. Bednarskiej 26, w trybie art. 29 r.p.a. powtórnie wezwał dotychczasowych współwłaścicieli hipotecznych L. P. T. M. oraz H. M. do uiszczenia opłat manipulacyjnych w kwocie 3.090 zł od złożonych wniosków. W piśmie tym wskazano, że w razie niewykonania powyższego w terminie miesięcznym od daty doręczenia wezwania wnioski zostaną pozostawione bez rozpoznania. Wezwanie to zostało wysłane 6 kwietnia 1951 r. oraz odebrane, co potwierdza podpis złożony na poświadczeniu odbioru.

Pismem z dnia 24 listopada 1957 r., Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Stołeczny Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w odpowiedzi udzielonej na podanie T. P. opatrzone datą 11 listopada 1957 r. stwierdziło, że wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonej numerem hipotecznym nie został złożony.

4.7. Wnioskiem z dnia 5 października 1961 r., znak , Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Wydział Gospodarki Terenami, działając w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, wniosło o przepisanie na rzecz Skarbu Państwa tytułu własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonej nr hip. Uzasadniając wniosek wskazano, że wobec niezłożenia przez poprzedniego właściciela wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do wyżej wymienionego gruntu, nieruchomość przeszła na rzecz Państwa na mocy art. 1 dekretu.

Postanowieniem z dnia : r., Sąd Powiatowy dla W. P. Wydział III Ksiąg Publicznych dokonał wpisu prawa własności położonej przy ul. Bednarskiej 26 nieruchomości, objętej księgą wieczystą nr hip. na rzecz Skarbu Państwa.

4.8. Objęcie w posiadanie na rzecz Skarbu Państwa budynku posadowionego na nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Bednarskiej 26 nastąpiło w wykonaniu pisma Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie Wydziału Gospodarki Terenami z dnia

r. nr _____ na podstawie protokołu dawczo-odbiorczego z dnia 3 czerwca 1966 r.

4.9. Decyzją nr _____ z dnia _____ r., Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonej w jednostce ewidencyjnej W _____ -Ś _____ obręb ewidencyjny _____ nr działki _____, uregulowanej w księdze wieczystej nr _____, z wyłączeniem 4 lokali sprzedanych.

Decyzją nr _____ z dnia _____ r., Minister Administracji i Cyfryzacji, po przeprowadzeniu postępowania wszczętego na wniosek M. _____, E! _____ K_____ B. _____ Pi _____, J. _____ P _____, Al _____, P _____ S. _____, j, P _____ i P _____ H _____ P _____, A _____ R _____ M _____ M. _____ W _____ i M _____, oraz K _____ M _____ reprezentowanych przez adw. J. _____ S _____, stwierdził nieważność decyzji Wojewody Warszawskiego nr _____ z dnia _____ r., stwierdzającej nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa-Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej W _____ Ś _____ obręb ewidencyjny _____, nr działki _____ uregulowanej w księdze wieczystej nr _____, zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 4 lokali sprzedanych, w części dotyczącej niesprzedanej części budynku. W uzasadnieniu wskazano, że budynek ten stanowił, na podstawie art. 5 dekretu, odrębny przedmiot własności przysługujący osobom fizycznym. Wyjaśniono również, że w budynku przy ul. Bednarskiej 26 w Warszawie zbyto 9 lokali mieszkalnych, w tym przed datą komunalizacji, tj. 27 maja 1990 r. sprzedano lokale nr _____ Lokale te zostały wyłączone z komunalizacji i nie były przedmiotem decyzji Wojewody Warszawskiego nr _____ : dnia _____ r. Jednocześnie zaznaczono, że w przedmiotowym budynku zbyte zostały ponadto lokale nr _____, lecz z uwagi na fakt, iż wnioskodawca wystąpił o stwierdzenie nieważności wyżej wymienionej decyzji Wojewody Warszawskiego w części obejmującej niesprzedaną część budynku mieszkalnego, organ ograniczył się do orzekania w sprawie w zakresie określonym wnioskiem. Podano przy tym, że decyzja Wojewody Warszawskiego nr _____ z dnia _____ r. w części dotyczącej niesprzedanej części budynku wydana została z rażącym naruszeniem prawa, co uzasadniało stwierdzenie jej nieważności w tym zakresie, w trybie art. 156 § 1 pkt 2 kpa.

5. Sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z oddaniem części gruntu w użytkowanie wieczyste przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

5.1. W latach 1979-2001 r. Skarb Państwa oraz Miasto Stołeczne Warszawy dokonały zbycia łącznie 9 lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. Bednarskiej 26 w Warszawie wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w ułamkowych częściach związanych z własnością tych lokali, a to:

- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są B i O i N i N
- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są M i J i St i K i, A i M i J i oraz A i J
- lokalu nr , którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest S i M
- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są T i P i M i P
- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest R i S
- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest Z i R
- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej są J i J i B i J
- lokalu nr , którego obecnymi właścicielami na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest J i P
- lokalu nr , którego obecnym właścicielem na podstawie danych ujawnionych w księdze wieczystej jest A i K i D

5.2. Udział sprzedanych w latach 1979-2001 r. lokali w przedmiotowej nieruchomości wynosi części.

6. Zgłoszenie roszczeń przez spadkobiercę dawnego właściciela nieruchomości

6.1. Pismem opatrzonym datą r., skierowanym do Prezydenta m.st. Warszawy Urząd Miasta Stołecznego Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami

Wydział Spraw Dekretowych i Związków Wyznaniowych, pełnomocnik następców prawnych dawnych współwłaścicieli nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Bednarskiej 26 – J S wniósł o rozpoznanie, dotychczas nierozpatrzonego, wniosku dawnych właścicieli o przyznanie własności czasowej (ob. prawa użytkowania wieczystego).

7. Decyzja reprivatyzacyjna i decyzja wydana w trybie art. 155 k.p.a.

7.1. Decyzją z dnia r. nr Prezydent m.st. Warszawy po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 stycznia 1948 r., złożonego przez L F , T M i H M odmówił M P , E J K , B P , J P , A E P S I P , H P , A R , M M , W S M , K A M ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,7029 części do zabudowanego gruntu o pow. m², położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębem , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr oraz stwierdził, że w stosunku do pozostałej części gruntu pochodzącego z dawnej nieruchomości hip. nr wniosek z dnia 19 stycznia 1948 r. zostanie rozpoznany odrębną decyzją.

W uzasadnieniu wskazano m.in., że w budynku przy ul. Bednarskiej 26 dokonano sprzedaży lokali nr wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego w ułamkowych częściach związanego z własnością ww. lokali, co stanowi negatywną przesłankę do pozytywnego rozpatrzenia wniosku dawnego właściciela o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego).

Za strony niniejszego postępowania uznano: M P , E J K , B P , J P , A E P S , P P H P , A , R M M ; M , W , S M , K A M „W C Sp. z o.o., N : , C B , Ba i J i A K -K i J K , A C , M i J J , M i S R , M K

7.2. Decyzją z dnia nr Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 stycznia 1948 r., złożonego przez L F T M i P M ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,29710000 do zabudowanego gruntu o pow. m², położonego

w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębku dla której prowadzona jest księga wieczysta nr , na rzecz: M P w udziale wynoszącym części gruntu, E J K w udziale wynoszącym części gruntu, B P w udziale wynoszącym części gruntu, J P w udziale wynoszącym części gruntu, A E P -S w udziale wynoszącym części gruntu, P P w udziale wynoszącym części gruntu, F P w udziale wynoszącym części gruntu, A R w udziale wynoszącym części gruntu, M M M w udziale wynoszącym części gruntu, W S M w udziale wynoszącym części gruntu, K A M w udziale wynoszącym części gruntu (pkt 1. decyzji) oraz ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. m², położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębku dla której prowadzona jest księga wieczysta nr na rzecz: M P w udziale wynoszącym części gruntu, E J K w udziale wynoszącym części gruntu, B P w udziale wynoszącym części gruntu, J P w udziale wynoszącym części gruntu, A E P -S w udziale wynoszącym części gruntu, F P w udziale wynoszącym części gruntu, H P w udziale wynoszącym części gruntu, A R w udziale wynoszącym części gruntu, N M N w udziale wynoszącym części gruntu, W S M w udziale wynoszącym części gruntu, K A M w udziale wynoszącym części gruntu (pkt 2. decyzji) i ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w pkt 1. i 2. w wysokości zł (pkt 3. decyzji).

W punkcie 5. omawianej decyzji stwierdzono, że na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste (działka nr z obrębku) posadowiony jest budynek, który spełnia warunki określone art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. stanowi on współwłasność spadkobierców dawnych właścicieli nieruchomości hipotecznej nr oraz właścicieli wykupionych w budynku lokali mieszkalnych nr:

Za strony niniejszego postępowania uznano: M F , E J K , B P , J P A F P S P P H P , A R , M M M , W S M K A M reprezentowanych przez J S .

7.3. Postanowieniem z dnia [redacted] r. nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy, po rozpoznaniu wniosku J. [redacted] S. [redacted] pełnomocnika M. [redacted] P. [redacted], E. [redacted] K. [redacted], B. [redacted] P. [redacted] J. [redacted] P. [redacted], A. [redacted] E. [redacted] P. [redacted]-S. [redacted], P. [redacted] P. [redacted], H. [redacted] F. [redacted], A. [redacted] R. [redacted], M. [redacted] i M. [redacted], W. [redacted] i N. [redacted], K. [redacted] i M. [redacted] sprostował oczywistą omyłkę pisarską w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted], ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] obręb [redacted], w ten sposób, że w pkt 2. wyżej wymienionej decyzji w miejsce omyłkowo wpisanego zwrotu „J. [redacted] P. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu” wpisać poprawny zwrot „J. [redacted] F. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu”.

7.4. Decyzją z dnia [redacted] r. nr [redacted], Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku z dnia [redacted] r. złożonego przez M. [redacted] F. [redacted], E. [redacted] J. [redacted] K. [redacted], B. [redacted] P. [redacted], J. [redacted] P. [redacted] A. [redacted] E. [redacted] P. [redacted]-S. [redacted], P. [redacted] a P. [redacted], H. [redacted] F. [redacted], A. [redacted] R. [redacted] M. [redacted] i M. [redacted], W. [redacted] M. [redacted] i K. [redacted] M. [redacted] o zmianę ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] r., sprostowanej postanowieniem z Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] r., zmienił za zgodą stron pkt 1. ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] r., sprostowanej postanowieniem z Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] z dnia [redacted] r., nadając mu brzmienie:

„1. Ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,21010000 części do zabudowanego gruntu o powierzchni [redacted] m², położonego w Warszawie przy ulicy Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obręb [redacted], dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] na rzecz:

- E. [redacted] J. [redacted] K. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- K. [redacted] A. [redacted] M. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- M. [redacted] M. [redacted] M. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- W. [redacted] S. [redacted] M. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- P. [redacted] F. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- M. [redacted] P. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- J. [redacted] P. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,
- P. [redacted] P. [redacted] w udziale wynoszącym [redacted] części gruntu,

- H... P... w udziale wynoszącym ... części gruntu,
- A... E... / P...-S... w udziale wynoszącym ... części gruntu,
- A... R... w udziale wynoszącym ... części gruntu.”

W punkcie 2. decyzji Prezydent m.st. Warszawy orzekł o zmianie za zgodą stron pkt 3. ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ... z dnia ... , sprostowanej postanowieniem z Prezydenta m.st. Warszawy nr ... z dnia ... r., nadając mu brzmienie:

„3. Ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 i 2 w wysokości ... PLN (słownie: czterysta siedem złotych dziewięć groszy) netto – płatny góry w terminie o dnia 31 marca każdego roku na konto Urzędu Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy. Czynszu symbolicznego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.”

W punkcie 3. decyzji Prezydent m.st. Warszawy orzekł, że pozostałe punkty ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr ... z dnia ... r., sprostowanej postanowieniem z Prezydenta m.st. Warszawy nr ... z dnia ... r. pozostają bez zmian.

Decyzja została skierowana do J... S..., pełnomocnika M... P... E... J... i K... B... F... „, J... P..., A... P...-S..., P... F..., H... / P..., A... R... M... i M... „, W... M... „, K... M

8. Wykonanie decyzji reprivatyzacyjnej

8.1. Aktem notarialnym z dnia ... r. Rep. ..., zawartym przed B... L... notariuszem w Warszawie, przedstawiciele m.st. Warszawy G... i J... k-F... i M... E... w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji nr ..., zmienionej ostatecznym postanowieniem oraz ostateczną decyzją ..., w trybie art. 7 dekretu, oddali udział wynoszący 0,21010000 części nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr ..., objętą księgą wieczystą nr ... oraz nieruchomość, stanowiącą działkę ewidencyjną nr ..., objętą księgą wieczystą nr ..., w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, to znaczy do dnia 13 kwietnia 2115 r. z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzją o warunkach zabudowy, na rzecz: J... F... A... / F... S..., P... i F... H... / P... A... R... „,

M..., M..., W..., M..., K..., M..., E..., K..., B..., P... oraz M. F... a wyżej wymienione osoby wyraziły na to zgodę.

9. Ustanowienie odrębnej własności lokali po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

9.1. Na podstawie umowy przenoszącej własność, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu ... r. za nr Rep. ... przed F... A... K... notariuszem w Warszawie, J... P..., A... P...-S..., P... P... – działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz H... P..., A... R..., M... M... – działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz W... i M... i K... M..., E... K... oraz B... P... – działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M... P..., będący współwłaścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer ... w budynku przy ulicy Bednarskiej 26 w Warszawie, dla którego prowadzona jest księga wieczysta ..., założona w wyniku wyodrębnienia lokalu, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej umowy sprzedaży przenieśli na rzecz M... i P... małżonków J... własność przysługujących im udziałów w wyżej opisanym lokalu mieszkalnym wraz ze wszelkimi prawami związanymi z jego własnością za łączną cenę w kwocie ... zł.

9.2. Na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu ... r. za nr Rep. ... przed R... W... notariuszem w Warszawie, J... P..., A... P... S..., F... P... – działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz H... P..., A... R..., M... M... – działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz W... M... i K... M..., E... K... oraz B... P... – działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M... i P... w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży, sprzedali P... i M... małżonkom G... nieruchomość, stanowiącą lokal mieszkalny numer ... powierzchni ... m², usytuowany w budynku położonym przy ulicy Bednarskiej 26 w Warszawie, objęty księgą wieczystą nr ..., wraz z przysługującym z nim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz budynku wynoszącym ... części, za łączną cenę w kwocie ... zł.

9.3. Na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu ... r. za nr Rep. ... przed A... S... notariuszem w Warszawie, J... P..., A... P...-S..., P... P... – działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na

rzecz H P A R , M M – działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz W M i K i M , E K oraz B P – działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz M P sprzedali B K -H i A K całe przysługujące im udziały we współwłasności stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego numer , położonego przy ulicy Bednarskiej 26 w Warszawie, objętego księgą wieczystą nr , wraz z prawami związanymi z jego własnością, za łączną cenę w kwocie 1 zł.

10. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, tzn.: akt postępowania w sprawie ul. Bednarskiej 26, sygn. KR VI R 46/19 (I tom); akt czynności sprawdzających w sprawie dotyczącej nieruchomości warszawskiej przy ul. Bednarskiej 26, sygn. KR VI S 157/18 (III tomy); akt własnościowych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Bednarskiej 26, prowadzonych przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy (7 teczek); dokumentacja archiwalna w postaci uwierzytelnionych kserokopii dotycząca budynku położonego przy ul. Bednarskiej 26, przechowywana w zbiorze Wydziału Archiwum Biura Organizacji Urzędu m.st. Warszawy (7 plików); poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla W y-Ś w Warszawie o sygn.: (1 plik), (1 plik), (1 plik); poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla m.st. W o sygn. ; poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla P -P w W o sygn. (1 plik); poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego dla W -IV w W sygn. (1 plik); poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii akt Sądu Rejonowego w C o sygn.: (1 plik) oraz (1 plik).

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

III.

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Wydanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z dnia . . . nr . . . , pomimo okoliczności, iż decyzja ta była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

1.1. W ocenie Komisji, Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję z dnia nr . . . w części dotyczącej punktu 1., na podstawie którego ustanowiono prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,29710000 części do zabudowanego gruntu o powierzchni . . . m², położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr . . . z obrębu . . . na rzecz spadkobierców dawnych współwłaścicieli hipotecznych, pomimo okoliczności, iż w tej części decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

Naruszenie to uregulowane zostało w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a., zgodnie z którego treścią organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały.

1.2. Postępowanie zakończone decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia . . . r. nr . . . było prowadzone w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. Zgodnie z treścią art. 7 ust. 2 tego 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. Przedmiotem postępowania w trybie uregulowanym w przepisie art. 7 ust. 2 dekretu mogą być jedynie grunty stanowiące własność gminy, będące w jej posiadaniu, do których innym osobom nie przysługuje żadne prawo. Jednocześnie organ, rozpatrujący wniosek dekretowy, musi mieć na uwadze treść art. 7 ust. 3 dekretu, zgodnie z którym w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gmina obowiązana jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Wynika z tego, że organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu. Oddanie gruntów – przejętych w trybie art. 1 dekretu – w użytkowanie wieczyste

w drodze decyzji administracyjnej lub umowy cywilnoprawnej innym podmiotom, dopóki decyzje te lub umowy pozostają w obrocie prawnym, uniemożliwia oddanie tych gruntów w użytkowanie wieczyste właścicielowi lub jego następcom prawnym na podstawie art. 7 ust. 2 tego dekretu.

Dlatego, pomimo spełnienia przesłanek z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r., istniejące już prawo użytkowania wieczystego stanowi przeszkodę prawną w pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dekretowego. W takiej sytuacji decyzja ustanawiająca prawo użytkowania do gruntu, który jest już takim prawem obciążony, lecz na rzecz innego podmiotu, jest z mocy art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. już z chwilą jej wydania nieważna jako niewykonalna. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że niewykonalność ta ma charakter trwały, gdyż rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jest sprawą cywilną i nie podlega rozstrzygnięciu przez organ administracji publicznej (zgodnie z art. 240 k.c.).

1.3. Naczelny Sąd Administracyjny, odnosząc się do tego zagadnienia w wyroku z dnia 24 maja 2013 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I OSK 2168/11 stwierdził, że „Skoro zatem na spornej nieruchomości zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, to były właściciel tej nieruchomości nie może, z uwagi na zakres uprawnień istniejącego użytkownika wieczystego, dysponować nią na rzecz innych podmiotów. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zgodnie z art. 240 k.c., jest sprawą cywilną i nie podlega rozstrzygnięciu przez organ administracji publicznej. Jeżeli więc organ administracji publicznej, działając w zakresie swoich kompetencji, nie jest w stanie podjąć żadnych działań zmierzających do usunięcia istniejącej przeszkody (w postaci ustanowionego prawa użytkowania wieczystego na rzecz innego podmiotu), wówczas istniejące już prawo użytkowania wieczystego (do czasu jego wygaśnięcia), nawet w przypadku spełnienia wszystkich przesłanek z art. 7 ust. 2 dekretu, stanowi przeszkodę prawną w pozytywnym rozpatrzeniu wniosku dekretowego. Decyzja o ustanowieniu na rzecz następców prawnych byłych właścicieli użytkowania wieczystego do gruntu, który jest już takim prawem obciążony, byłaby bowiem z mocy art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. nieważna już z chwilą jej wydania, jako niewykonalna.”

1.4. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w swoim orzecznictwie również ustosunkował się do zagadnienia nieważności decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego z uwagi na jej niewykonalności w dniu wydania, który ma charakter trwały. Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 lipca 2010 r., wydanym w sprawie pod sygn. akt I SA/Wa 731/10: „Od czasu wejścia w życie dekretu minęło już ponad 60 lat. Na tę regulację prawną zaczęły

„nakładać się” następne uregulowania prawne tj. np. ustawowa regulacja instytucji użytkowania wieczystego zawarta w przepisach Kodeksu Cywilnego z dnia 1964 r. (art. 233 do 235), a także przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Taki stan prawny powoduje w wielu przypadkach dotyczących gruntów objętych dekretem kolizję uprawnień różnych podmiotów do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do tego samego gruntu nieruchomości (...). Podkreślić należy, że zdaniem Sądu orzekającego nie ma prawnej możliwości wyizolowania przepisów dekretu z obowiązującego systemu prawa. Niewątpliwie w założeniach twórców tego aktu nie miał on obowiązywać przez ponad półwiecze. Jednak aktualnie przepisy tego aktu prawa rozpatrywać z uwzględnieniem jego miejsca w całym systemie prawa, którego przepis ten jest częścią. Brak jest bowiem podstaw prawnych do całkowitego wyalienowania tej regulacji prawnej z systemu prawa. Skoro zatem dekret, tak jak każda obowiązująca regulacja prawna, stanowi element systemu prawa obowiązującego w Polsce, to nie można jego zapisów analizować, rozumieć i stosować w oderwaniu od pozostałych norm tego systemu. (...) Jak już wcześniej Sąd orzekający podkreślał, wykładni art. 7 ust. 2 dekretu nie można dokonywać w oderwaniu od pozostałych norm prawnych składających się na obowiązujący system prawa, w tym również m.in. od ust. 3 tego artykułu. Zgodnie z art. 7 ust. 3 dekretu w razie uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gmina obowiązana jest określić warunki, pod którymi umowa może być zawarta. Dlatego też organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu.”

Z kolei w wyroku z dnia 13 października 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 988/14 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że „Zgodzić się wszak należy ze stanowiskiem organów, że konsekwencją ustanowienia na nieruchomości dekretowej prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich wraz ze sprzedażą na ich rzecz lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku posadowionym na tym gruncie, jest brak prawnej możliwości ustanowienia tegoż prawa po raz kolejny, tym razem na rzecz byłego właściciela bądź jego następców prawnych. Niemożliwym jest bowiem ustalenie w takich okolicznościach faktycznych i prawnych treści prawa użytkowania wieczystego, a więc zastosowanie art. 232-239 k.c. oraz art. 30 i 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co stanowi przedmiot rozstrzygnięcia podejmowanego na gruncie art. 7 ust. 2 dekretu, gdyż taka decyzja byłaby od

dnia jej wydania trwale niewykonalna (por. wyrok WSA w Warszawie z 24 marca 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2167/09, Lex nr 604816).”

1.5. Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, w wyniku przeprowadzonego postępowania rozpoznawczego Komisja ustaliła, że w punkcie 1. decyzji z dnia 20.03.2010 r. nr 1000/10/15 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,29710000 części do zabudowanego gruntu o powierzchni 1000 m², położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, stanowiącego działkę ewidencyjną nr 1000 z obrębu 1000 na rzecz następców prawnych dawnych współwłaścicieli hipotecznych. Oznacza to, że organ nie wyjaśnił w sposób wyczerpujący stanu faktycznego sprawy oraz nie dokonał wszechstronnego rozważenia całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, a jego ocenę dokonał z pominięciem istotnej części tego materiału, tj. treści księgi wieczystej nr 1000, stanowiącej o prawach odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym przy ul. Bednarskiej 26 w Warszawie oraz decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Dzielnicy Warszawa Śródmieście z dnia 10.03.2010 r. nr 1000/10/15 i aktu notarialnego z dnia 10.03.2010 r., nr Rep 1000.

Z wyżej wymienionych dokumentów wynika, że decyzją z dnia 10.03.2010 r. nr 1000/10/15, Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Dzielnicy Warszawa Śródmieście sprzedał na rzecz M. i I. małżonków B. wyodrębniony lokal mieszkalny nr 1000 w budynku położonym przy ul. Bednarskiej 26 wraz z równoczesnym oddaniem części przedmiotowego gruntu w udziale wynoszącym 0,0870 w użytkowanie wieczyste. Następnie na podstawie umowy sprzedaży lokalu i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu, sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 10.03.2010 r. nr Rep 1000, Skarb Państwa zbył na rzecz wyżej wymienionych małżonków B. wyodrębniony lokal mieszkalny nr 1000 w budynku położonym przy ul. Bednarskiej 26 wraz z oddaniem w udziale wynoszącym 0,0870 w użytkowanie wieczyste części gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek. Powyższy stan rzeczy potwierdza również treść księgi wieczystej nr 1000, prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ul. Bednarskiej 26 w Warszawie, posiadającego oznaczenie działka ewidencyjna nr 1000 z obrębu 1000 jak również treść księgi wieczystej nr 1000 prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nr 1000 w budynku położonym przy ul. Bednarskiej 26 w Warszawie.

Brak wzięcia pod uwagę, podczas procedowania nad decyzją z dnia 10.03.2010 r. nr 1000/10/15, okoliczności wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr 1000 z budynku

położonego przy ul. Bednarskiej 26 w Warszawie, któremu przysługuje udział 0,0870 w prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest ten budynek, spowodował, że Prezydent m.st. Warszawy rozporządził udziałem, który na dzień wydawania decyzji nr [redacted], tj. [redacted] r. nie przysługiwał Miastu Stołecznemu Warszawy w tej nieruchomości, gdyż na podstawie umowy cywilnoprawnej był przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przysługującego innym podmiotom.

1.7. W konsekwencji, Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. m. [redacted] w części dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1. była niewykonalna z dniem jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały, co stanowiło przesłankę do stwierdzenia nieważności wymienionej decyzji stypizowaną w art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.

2. Stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] w całości.

2.1. W przedmiotowej sprawie Komisja stwierdziła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] r. nr [redacted] w części dotyczącej punktu 1., na podstawie którego ustanowiono prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,29710000 części do zabudowanego gruntu o powierzchni [redacted] m², położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [redacted] z obrębu [redacted] na rzecz spadkobierców dawnych współwłaścicieli hipotecznych, została wydana pomimo wystąpienia okoliczności, iż w części tej decyzja była niewykonalna w dniu jej wydania i jej niewykonalność ma charakter trwały, co stanowiło przesłankę do stwierdzenia jej nieważności z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a.

Wobec stwierdzenia, że przedmiotowa decyzja Prezydenta m.st. Warszawy zawiera kwalifikowaną wadę prawną wyłącznie w jej punkcie 1., należało rozważyć, czy jest możliwe w niniejszej sprawie wydanie rozstrzygnięcia częściowego.

2.2. W doktrynie i orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, w myśl którego dopuszczalne jest stwierdzenie nieważności części decyzji administracyjnej (por. wyroki NSA: z 21.12.1999 r. IV SA 2311/97, LEX nr 48738; z 5.10.1999 r. IV SA 1502/97, LEX nr 47792; z 19.05.1999 r. IV SA 270/96, LEX nr 47289; z 31.03.1998 r. I SA 1838/97, LEX nr 44510; z 29.01.1998 r. IV SA 583/96, LEX nr 45666; a także uchwała składu siedmiu sędziów NSA z 23.02.1998 r., opubl. OPS 6/97, ONSA 1998 z. 2, poz. 40 i wyrok SN z 23.01.2003 r. III RN 3/02, opubl. OSNP 2004 z. 4, poz. 56). Zgodnie z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 2314/14

(LEX nr 2108477): „Taka możliwość istnieje wówczas, gdy rozstrzygnięcie decyzji składa się z kilku elementów, z których każdy mógłby być przedmiotem orzekania w osobnej decyzji. Analogiczna uwaga odnosi się do wyłączenie w treść prawidłowej decyzji niektórych rozstrzygnięć wydanych bez podstawy prawnej. Stwierdzenie nieważności decyzji w części jest przy tym możliwe, gdy pozostałe w mocy rozstrzygnięcia mogą mieć w świetle norm materialnego prawa administracyjnego z jednej strony samodzielny byt prawny, a więc wolny od wad fragment decyzji, któremu nie odmawia się skuteczności, powinien stanowić rozstrzygnięcie, mogące funkcjonować w obrocie prawnym samodzielnie, z drugiej zaś, ich treść nie jest determinowana rozstrzygnięciem wadliwym, pozbawianym mocy wiążącej. Trzeba jednak zaznaczyć, że unieważnienie decyzji w części będzie nie zawsze możliwe do zrealizowania w praktyce. Unieważnienie części decyzji może nastąpić wtedy, gdy tylko część unieważniana zawiera wady wyliczone w art. 156 § 1 k.p.a., a wadliwość rozstrzygnięcia nie wywiera wpływu na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji.”

Analiza orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego prowadzi do wniosku, że rozstrzygnięcie częściowe może nastąpić, gdy jednocześnie:

1. rozstrzygnięcie składa się z kilku elementów (w istocie decyzji częściowych, wyróżnionych ze względu na przedmiot lub podmiot), z których każdy mógłby być przedmiotem orzekania w osobnej decyzji;
2. pozostała w mocy część w świetle norm materialnego prawa administracyjnego może mieć samodzielny byt prawny;
3. część decyzji podlegająca unieważnieniu zawiera kwalifikowane wady, wskazane w art. 156 § 1 k.p.a. i nie wpływa na treść pozostałych rozstrzygnięć zawartych w decyzji (tak: m.in. NSA w wyrokach z: 24 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 2314/14; 20 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2645/15; z 24 marca 2010 r., sygn. akt I OSK 775/09; 8 stycznia 2013 r., sygn. akt II GSK 1145/11; w uchwale siedmiu sędziów NSA z 23 lutego 1998 r., sygn. akt OPS 6/97).

Przy spełnieniu wskazanych wymogów stwierdzenie nieważności decyzji w części powinno być nie tylko dopuszczalne, lecz – jako zgodne z zasadami ogólnymi k.p.a. – stanowić regułę działania organów nadzoru. Umożliwia ona bowiem ograniczenie ich ingerencji w sprawy już zakończone do niezbędnego minimum w celu usunięcia kwalifikowanych wad, bez naruszenia stanu wynikającego z części decyzji administracyjnych zgodnych z prawem (tak w wyroku NSA z 28 lipca 2016 r., sygn. akt I OSK 2520/14).

2.3. W pierwszej kolejności należało rozważyć, czy każdy z elementów rozstrzygnięcia weryfikowanej przez Komisję decyzji mógłby być przedmiotem orzekania w osobnej decyzji.

Możliwość wydania decyzji częściowej przewiduje art. 104 § 2 k.p.a. Kodeks postępowania administracyjnego jednak nie określa żadnych przesłanek dopuszczalności wydania decyzji częściowej. Dopiero doktryna i orzecznictwo wypracowały podgląd, kiedy możliwe jest wydanie decyzji częściowej, zgodnie z którym dopuszczalne jest to wówczas, gdy chodzi o rozstrzygnięcie sprawy co do jej istoty. Organ może ją wydać w tym przypadku, gdy sprawa jest podzielna, a więc można z niej wyodrębnić fragmenty nadające się do rozstrzygnięcia samodzielnego. Inaczej ujmując wydanie decyzji częściowej jest dopuszczalne wówczas gdy przedmiot postępowania może być podzielony w tym znaczeniu, że możliwe jest rozstrzygnięcie kolejno co do istoty o kilku elementach składających się na całe uprawnienie lub obowiązek. Kryterium dopuszczalności wydania decyzji częściowej ma zatem charakter przedmiotowy, a nie podmiotowy. Jednym słowem adresatem decyzji częściowych wydanej w danej sprawie jest ten sam podmiot (zob. wyrok NSA z 11 kwietnia 2019 r. I OSK 1369/17, zbiór orzeczeń cbose; Komentarz do art. 104, Nb 23-24 [w:] B. Adamiak, J. Borkowski, KPA. Komentarz, wyd. 15, Warszawa 2017).

2.4. Materialnoprawną podstawę weryfikowanego orzeczenia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr stanowią przepis art. 7 dekretu. Przepis ten w ustępie 1. stanowi, że dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

2.5. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie dekretu odnosi się do nieruchomości gruntowej, przez którą w myśl obecnie obowiązujących przepisów rozumieć należy części powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności (por. art. 46 k.c.). Przy tym w art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204) uregulowana została zasada, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą.

Przed wprowadzeniem do polskiego porządku prawnego tej zasady, obowiązywał system, który dopuszczał prowadzenie jednej księgi dla nieruchomości należących do różnych właścicieli. Dopiero dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946.57.320) wprowadził w art. 4 zasadę, zgodnie z którą dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą. Z kolei dekret z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U.1946.57.321) w art.

LIV § 1 stanowił, że księgi hipoteczne (gruntowe, wieczyste) istniejące w chwili wejścia w życie prawa o księgach wieczystych, stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa. Przy tym zgodnie z § 2 tego dekretu przepisy o prowadzeniu ksiąg dotychczasowych po wejściu w życie prawa o księgach wieczystych wyda w drodze rozporządzenia Minister Sprawiedliwości. Zgodnie zaś z § 8 (w pierwotnym brzmieniu) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 29 listopada 1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz.U.1946.66.367), wydanym na podstawie art. LIV § 2 powołanego wyżej dekretu, w przypadku gdy księga jest prowadzona dla nieruchomości należących do różnych właścicieli, zakłada się dla każdej nieruchomości, której wpis po dniu 31 grudnia 1946 r. dotyczy, osobny dalszy tom.

Wprowadzenie systemu ksiąg wieczystych w miejsce ksiąg hipotecznych, a także wprowadzenie systemu ewidencji gruntów, w ramach którego mogą być dokonywane choćby zmiany dotyczące działek ewidencyjnych, umożliwiło formalne wyodrębnianie nieruchomości z ksiąg hipotecznych. W następstwie tego ustanowienie prawa użytkowania wieczystego może nastąpić do grunt, który jest odrębnym przedmiotem własności i może stanowić samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej.

2.6. W tej sytuacji należy uznać, że mogą zostać wydane odrębne rozstrzygnięcia o prawie użytkowania wieczystego w odniesieniu do każdej wyodrębnionej nieruchomości (wyodrębnionej geodezyjnie działki, dla której prowadzona jest księga wieczyste), pochodzącej w całości z dawnej nieruchomości hipotecznej. Jednocześnie odrębne rozstrzygnięcia o prawie użytkowania wieczystego mieszczą się w granicach dopuszczalnego art. 104 § 2 k.p.a. częściowego załatwienia przez organ administracji publicznej sprawy.

2.7. Analiza orzecznictwa sądowoadministracyjnego nie pozostawia również wątpliwości, że co do zasady dopuszczalne jest wydanie orzeczenia częściowego w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu z czynszem symbolicznym w trybie art. 7 dekretu (zob. wyrok NSA z 11 kwietnia 2019 r. I OSK 1369/17, zbiór orzeczeń cbosa; wyrok WSA w Warszawie z 3 kwietnia 2013 r., I SA/Wa 1595/12, zbiór orzeczeń cbosa; wyrok NSA z 28 stycznia 2015, I OSK 1976/13, zbiór orzeczeń cbosa; wyrok NSA z 24 czerwca 2015 r., I OSK 723/15, zbiór orzeczeń cbosa; wyrok WSA w Warszawie z 28 kwietnia 2017 r., I SA/Wa 1585/16, LEX nr 2315690; por. wyrok NSA z 24 maja 2019 r., I OSK 1903/17, LEX nr 2722486).

2.8. Przedmiotem postępowania administracyjnego prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, zainicjowanego wnioskiem z dnia 19 stycznia 1948 r. dawnych właścicieli hipotecznych, było przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej położonego przy ul. Bednarskiej 26, pochodzącego z dawnej księgi hipotecznej nr . Obecnie powyżej oznaczony grunt wchodzi w skład działek ewidencyjnych: nr (o pow. m²), nr (o pow. m²), nr ; oraz nr z obrębu .

Weryfikowaną decyzją nr organ ustanowił prawo użytkowania wieczystego: w udziale wynoszącym 0,29710000 części do zabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (w punkcie 1. decyzji) oraz do niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obrębu , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (w punkcie 2. decyzji). Jednocześnie w punkcie 3. decyzji ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1. i 2. Natomiast w punkcie 12. decyzji organ stwierdził, że w stosunku do pozostałej części gruntu wchodzącego w skład dawnej nieruchomości oznaczonej numerem hipotecznym , stanowiącego działki ewidencyjne nr nr zostanie wydana odrębna decyzja administracyjna. Wynika z tego, że rozstrzygnięcie w zakresie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntów stanowiących działki ewidencyjne nr raz nr stanowi decyzję częściową w rozumieniu art. 104 § 2 k.p.a.

2.9. Podsumowując tę część rozważań, należy zauważyć, że weryfikowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr z dnia r. w zakresie, w jakim orzeka o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do wyodrębnionych w znaczeniu cywilnym nieruchomości składa się w istocie z dwóch decyzji częściowych, wyróżnionych ze względu na przedmiot, z których każdy mógłby być przedmiotem osobnej decyzji. W dalszej kolejności należy rozważyć, czy wolne od kwalifikowanych wad prawnych fragmenty decyzji mogą mieć w świetle norm prawa materialnego samodzielny byt prawny.

2.10. Przedmiot postępowania administracyjnego prowadzonego przed Komisją, jako całość, dotyczył ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej położonego przy ul. Bednarskiej 26, który obecnie wchodzi w skład dwóch działek ewidencyjnych: działki nr o pow. m² i działki nr o pow. m². Tak oznaczony przedmiot postępowania jako podzielny – co do zasady – pozwala na rozstrzygnięcie co do części i w konsekwencji możliwe byłoby stwierdzenie nieważności decyzji w odniesieniu jedynie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu działki nr W niniejszej

sprawie bliższej analizy wymaga jednak specyfika redakcji punktu 3. weryfikowanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr _____ z dnia _____ r rozstrzygająca o czynszu symbolicznym.

2.11. Rozpoczynając rozważania w zakresie zagadnienia czynszu symbolicznego, zwrócić należy uwagę na pogląd wyrażony w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie w składzie 5 sędziów NSA z dnia 11 grudnia 1995 r. VI SA 9/95, podzielony w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie w składzie 5 sędziów NSA z dnia 23 października 2000 r. OPK 11/00, iż „analiza przepisów omawianego dekretu jednak wskazuje, że przepisy te są wystarczającą podstawą materialnoprawną decyzji rozstrzygających sprawy z wniosków zgłoszonych na podstawie art. 7 dekretu. (...) Przepisy dekretu mówią też, że gmina „określi warunki, pod którymi umowa może być zawarta”, jak również przewidują „czynsz symboliczny” z tytułu wieczystej dzierżawy; ponadto regulują inne kwestie dotyczące przyznania prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy. Jeśli zaś chodzi o instytucję użytkowania wieczystego gruntu, to wynika ona nie tylko z wyżej wymienionej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, ale przede wszystkim z kodeksu cywilnego. A zatem przepisy tego kodeksu powinny służyć do określenia warunków zawarcia umowy użytkowania wieczystego gruntu.” Kontynuując Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że „brak jest tożsamości materialnoprawnej pomiędzy unormowaniami dekretu a przepisami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz obecnie obowiązującą ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dlatego też np. nieuwzględnienie wniosku zgłoszonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu nie pozbawia dotychczasowego właściciela możliwości domagania się zwrotu nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i odwrotnie. Konsekwencją odrębności i samodzielności tych roszczeń jest między innymi konieczność rozpoznania wniosków zgłoszonych na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.”

Odnosząc się do zagadnienia czynszu symbolicznego Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 5 lipca 2006 r. stwierdził, że w świetle dekretu istota wieczystej dzierżawy (późniejszej własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego) sprowadza się do przywrócenia gruntów ich byłym właścicielom, jednak bez przywrócenia własności, ten szczególny aspekt pozwala wyjaśnić zagadnienie czynszu symbolicznego. „Czynsz dekretowy bowiem wyraża zależny charakter uzyskanego przez byłych właścicieli prawa do ich dotychczasowego gruntu, i w tym znaczeniu jest symboliczny gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały,

ponieważ nie ma w dekrecie podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależnienia wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości.” (zob. wyrok NSA z 5 lipca 2006 r. I OSK 622/06, LEX nr 276547). Z powyższego wynika, że czynsz symboliczny stanowi swoistą rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 21 lutego 2013 r. I SA/Wa 1516/12, LEX nr 1323502).

W orzecznictwie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie przyjmuje się, że „ustalając przedmiot i zakres rozstrzygnięcia w sprawie o przyznanie prawa użytkowania wieczystego prowadzonej w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r., trzeba odwołać się do przepisu stanowiącego podstawę materialnoprawną wniosku dekretowego. Z przepisów art. 7 ust. 1-3 dekretu wynika, że realizacja roszczeń dekretowych ma charakter dwustopniowy. W pierwszym etapie Prezydent m.st. Warszawy w trybie postępowania administracyjnego orzeka w formie decyzji administracyjnej w przedmiocie przyznania, co do zasady, prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości warszawskiej. Jeżeli wniosek dekretowy jest zasadny, wówczas ostateczna decyzja orzekająca o przyznaniu prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości i ustalająca z tego tytułu czynsz symboliczny kończy sprawę administracyjną. W takim przypadku realizacja roszczeń dekretowych przechodzi do drugiego etapu. W tej fazie dochodzi do określenia konkretnych warunków zawarcia w formie aktu notarialnego umowy cywilnoprawnej o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.” (zob. wyroki WSA w Warszawie z dnia: 24 lutego 2015 r. I SA/Wa 2863/14, LEX nr 1783019; 16 marca 2016 r. I SA/Wa 1473/15, LEX nr 2042880; 23 czerwca 2016 r. I SA/Wa 460/16, LEX nr 2438887; 8 grudnia 2017 r. I SA/Wa 999/17, LEX nr 2595987).

Jednocześnie w przywołanym orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że „rozstrzygnięcie pozytywnej dla wnioskodawców decyzji wydawanej w trybie art. 7 dekretu winno zawierać orzeczenie o przyznaniu konkretnym osobom prawa użytkowania wieczystego do konkretnej nieruchomości oraz rozstrzygnięcie ustalające czynsz symboliczny”.

2.12. Z treści art. 7 dekretu wynika, że istotą sprawy – w przypadku zaistnienia pozytywnych przesłanek – jest przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu wraz z jednoczesnym ustaleniem czynszu symbolicznego. W przedmiotowej decyzji Prezydent m.st. Warszawy w odrębnych punktach zawarł rozstrzygnięcia odnośnie do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do wyodrębnionych gruntów. Natomiast rozstrzygnięcie o ustaleniu czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania dla tych gruntów zostało zawarte w jednej jednostce redakcyjnej. Rozstrzygnięcie o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego jest nierozzerwalnie związane z ustaleniem z tego tytułu czynszu symbolicznego.

Skoro stwierdzenie nieważności decyzji w części możliwe jest jedynie wówczas, gdy pozostała w obrocie prawnym część decyzji stanowić będzie pewną całość, to w niniejszej sprawie taka możliwość nie zachodzi. Brak możliwości podzielenia rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [] w zakresie czynszu symbolicznego oznacza, że rozstrzygnięcia o ustanowieniu prawa użytkowania do wyodrębnionych gruntów nie mogłyby stanowić odrębnych bytów prawnych. Niemożliwe zatem jest w niniejszej sprawie częściowe stwierdzenie nieważności.

2.13. W ocenie Komisji, zawarcie w jednej jednostce redakcyjnej decyzji łącznego rozstrzygnięcia o ustaleniu czynszu symbolicznego do dwóch wyodrębnionych gruntów czyni niemożliwym podzielenie rozstrzygnięcia w tym zakresie. Kwestie te – ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu z czynszem symbolicznym – były ze sobą nierozzerwalnie powiązane i z tego względu nie można było uznać przedmiotu niniejszego postępowania nadzorczego za podzielny, a więc wykluczona była w takim przypadku możliwość wydania orzeczenia częściowego. Zdaniem Komisji, powyższe implikowało stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] r. nr [] w całości.

3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [] r. nr [] w całości.

3.1. W świetle powyższego decyzja Prezydenta m.st. Warszawy stanowiąca przedmiot rozważań Komisji nie mogła być w takim kształcie wydana, a jej wydanie stanowi podstawę do jej eliminacji w drodze stwierdzenia nieważności lub do stwierdzenia wydania z naruszeniem prawa.

3.2. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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 (pkt 3.), albo w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić (pkt 4.).

Jednocześnie stosownie do treści art. 156 § 2 k.p.a., nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7 (w sprawie zastosowanie ma m.in. pkt 5), jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także, gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne. 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.

3.3. W ocenie Komisji kontrolowana decyzja w całości wywołała nieodwracalne skutki prawne 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 u.g.n. 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.

3.4. Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w płaszczyźnie prawa administracyjnego odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprzywatywacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, 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).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie

nieodwracalnych skutków prawnych”. (zob. wyrok NSA z 22 stycznia 1998 r., I SA 1226/96, LEX nr 44529; wyrok NSA z 14 stycznia 1998 r., V SA 432/96, LEX nr 45663; tezę drugą uchwały składu siedmiu sędziów SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 21, B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993/5/104).

W wyroku z dnia 24 listopada 2010 r., (I OSK 148/10, LEX nr 745041). Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że decyzja o odmowie ustanowienia na gruncie nieruchomości warszawskiej prawa własności czasowej nie wywołuje skutków nieodwracalnych. Decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji, dotyczącej własności czasowej nie daje bowiem uprawnienia do gruntu nieruchomości warszawskiej. Strona zyskuje to uprawnienie dopiero na podstawie decyzji przyznającej jej prawo użytkowania wieczystego.

O nieodwracalności skutków prawnych może być mowa jedynie w przypadku pozytywnej decyzji reprivatyzacyjnej. Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 5 czerwca 2012 r., II OSK 292/11, LEX nr 1219128, decyzja powodująca nabycie prawa własności nieruchomości wywołuje nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., jeżeli następnie to prawo własności jest przedmiotem obrotu prawnego w warunkach pozwalających na zastosowanie przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

3.5. Komisja nie kwestionuje faktu, że w przedmiotowej sprawie po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z dnia r. nr , zmienionej decyzją z dnia nr doszło do zbycia przez beneficjentów całości przysługujących im w prawie użytkowania wieczystego udziałów wynoszących 0,21010000 części do zabudowanego gruntu o powierzchni m², położonego w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr z obręb..... 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.

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

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41 a 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 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, (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204; 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 zgodności co do kwestii, czy pojęcie to należy rozumieć w jednakowy sposób na gruncie całego prawa cywilnego wyrażane było przekonanie, że kryteria oceny są płynne, a tezy o jednolitości pojęcia dobrej wiary w polskim prawie rzeczowym nie da się utrzymać (A. Szpunar, Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego, PiP 1997, z. 7, s. 4; tenże, Nabycie własności ruchomości od nieuprawnionego, Kraków 1999, s. 92–97).

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

3.7. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że nabywcami prawa użytkowania wieczystego w udziale łącznie wynoszącym 0,21010000 części do zabudowanego gruntu od beneficjentów były osoby, które prawo to nabyły wraz z równoczesną sprzedażą na ich rzecz wyodrębnionych z budynku położonym przy ul. Bednarskiej 26 lokali: nr (B. R. K. -H oraz A. i K.), nr (M. O. J. i P. J.) oraz nr (P. G. i M. K. G.). W ocenie Komisji, nabywcy ci nie byli w żaden sposób powiązani z beneficjentami dekretowymi, którzy z kolei byli prawowitymi następcami prawnymi przedwojennych właścicieli dekretowych.

W rozpoznawanej sprawie Komisja nie ustaliła, aby B. R. K. -H oraz A. K., M. O. J. i P. J. jak również P. G. i M. K. G., nabywając udziały w przedmiotowej nieruchomości

należące do beneficjentów decyzji, jako osoby trzecie, działali w złej wierze w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

3.8. 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. Zgodnie z art. 6 pkt 5 u.g.n. celem publicznym w rozumieniu ustawy jest opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3.9. Podsumowując, wskutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego udziałów wynoszących 0,21010000 części do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bednarskiej 26, stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted] z obrębu [redacted] na rzecz osób trzecich zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jednocześnie Komisja podnosi, że aktualne pozostają rozważania zawarte w punkcie 2. w części zważeniowej uzasadnienia niniejszej decyzji, dotyczące braku możliwości podzielenia rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr [redacted] w zakresie czynszu symbolicznego. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] nr [redacted] w całości z naruszeniem prawa, a nie stwierdzenia jej nieważności.

4. Strony postępowania rozpoznawczego.

4.1. 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.

Stosownie do treści art. 16 a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja może wszcząć postępowanie rozpoznawcze w razie wniesienia przez prokuratora sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej do organu właściwego do wznowienia postępowania albo uchylecia lub zmiany tej decyzji. W razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego w sprawie, o której mowa w ust. 1, prokuratorowi służą prawa strony. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną niniejszego postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest Prokurator Regionalny w Warszawie wobec wniesienia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W [redacted] : sprzeciwu od decyzji nr [redacted] z dnia [redacted]

r., zmieniającej za zgodą stron w trybie art. 155 kpa pkt 1. ostatecznej decyzji nr [] z dnia [] r.

4.2. 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.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie przed Komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. 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 praworzeczowy 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).

4.3. Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać: beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej oraz ich następców prawnych, tj. E [] J [] K [], M [] E [] C [] -M [], P [] T [] Mi [], B [] J [] M [] N [] J [] Mi [], Mi [] M [] M [], W [] S [] M [], A [] F [] P [], T [] D [] P [], W [] P [] P [], M [] P [], J [] P [], P [] Z [] P [], H [] P [], A [] E [] P [] - S [], A [] R []; obecnego właściciela nieruchomości, tj. Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy; obecnych właścicieli lokali wyodrębnionych i obecnych użytkowników wieczystych oraz ich następców prawnych, tj. Z [] R [], P [] P [], R [] R [] S [], S [] K [] M [], T [] P [], M [] P [], J [] C [], D [] C [], W [] C [] Sp. z o.o. z siedzibą w W [], M [] J [], P [], J [], P [] G [], M [] G [], J [] J [], B [] J [], J [] P [], A [] K [] -K [], J [] K [], A []

K... , B... K... -H... , B... O... , N... N... , J... S...
K... , A... M... J... , A... J... , M... J... , A... R...

5. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 5 k.p.a. w zw. z art. 158 § 2 k.p.a. oraz art. 156 § 2 k.p.a. w zw. z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z . art. 38 ust.1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. orzeczono o wydaniu decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia z dnia ... r. nr ... z naruszeniem prawa w całości.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw restryktacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi [t.j. Dz.U. 2019 r., poz. 2325, dalej: p.p.s.a.], art. 53 § 1 p.p.s.a. oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, ze zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym

formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z 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.

