



Komisja do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich

W nagłówku znajduje się logo Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich zawierające godło państwa polskiego i podkreślenie w formie miniaturki flagi RP

Warszawa, dnia 17 września 2025 r.

Sygn. akt KR II R 21/24

DECYZJA NR KR II R 21/24

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Arkadiusz Myrcha

Członkowie Komisji

Paweł Lisiecki, Mirosław Józef Pampuch, Anna Tarczyńska, Adrian Wasielewski,
Anna Wierzbica

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2025 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014, dotyczącej gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Kłopotowskiego 26 (dawnej ul. Szerokiej)/Okrzei (dawnej ul. Brukowej), oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 98/4 w obrębie 4-15-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr;

z udziałem stron: M S W, B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w W, N T C S.A., M P sp. z o.o. z siedzibą w W, M W, P D, J D, K J, K J, M L, S G, B G, A B, K K, J K, J D, M D, N B, O V, J V, K D, P sp. z o.o., J C, W C, A D, W K, A O, P O, L D, A J, J J, J K, S K, A K, G P, M C, T L, R B, P

Ł, P Ł, D Ł, R Ł, S Ł, G Z, J J, R J, M J, D D, M B, D B B, S R, M R, M R, A R, B B, A B, S Ś, K Ś, O S, D S, P S, K S, M S, G S, M S, K W, A G T, H B, P Ł, P Z, M Z, A Z, P W, K W S, M L G, B G, Y M, P M, P Ż, K Ż, A Z, J Z, V H, P F, P S R, B K, J G, P G, M H, M D H, K S, L S, D B, W M S, K S, H H sp. z o.o., M L W, J C, A C;

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4, art. 29 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 i pkt 4 oraz w zw. z art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r., poz. 572, z 2025 r., poz. 769, dalej: k.p.a.) oraz art. 31 ust.1 pkt 1, ust. 2, ust. 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

Punkt pierwszy Stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014 z naruszeniem prawa.

Punkt drugi Nałożyć na N T C S.A. (KRS) obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia w kwocie zł (słownie:) na rzecz Skarbu Państwa, w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji.

Punkt trzeci Umorzyć postępowanie rozpoznawcze wobec B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w W.

UZASADNIENIE

Jeden rzymskie. Przebieg postępowania rozpoznawczego

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2024 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia

2014 r. nr 368/GK/DW/2014, dotyczącej ustanowienia na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o pow. 1705 m², położonego w Warszawie przy ul. Kłopotowskiego 26 (dawnej ul. Szerokiej)/Okrzei (dawnej ul. Brukowej), oznaczonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 98/4 z obrębu 4-15-04.

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2024 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2024 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014, doręczone członkom Rady w dniu 22 listopada 2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 13 listopada 2024 r. poinformowano strony postępowania o wszczęciu w dniu 13 listopada 2024 r. postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie. Następnie postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2025 r. zawiadomiono dodatkowe strony o wszczęciu postępowania w dniu 13 listopada 2024 r.

Powyższe postanowienia oraz zawiadomienie zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 22 listopada 2024 r. a zawiadomienie z dnia 8 sierpnia 2025 r. - w tym samym dniu.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2025 r. dopuszczono dowód z pisemnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej roszczenia dekretowego o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego oraz wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu objętego decyzją Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014. Postanowienie zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 23 stycznia 2025 r.

Zawiadomieniami z dnia: 28 marca 2025 r. (ogłoszone w BIP 31 marca 2025 r.), 20 maja 2025 r. (ogłoszone w BIP 22 maja 2025 r.), 17 lipca 2025 r. (ogłoszone w BIP 22

lipca 2025 r.), poinformowano o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy, ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Ostatnio do dnia 22 września 2025 r.

Zawiadomieniem z dnia 19 sierpnia 2025 r. zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że powyższe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 19 sierpnia 2025 r.

W toku prowadzonego postępowania zostały udostępnione akta sprawy wraz z załączonym materiałem dowodowym stronom postępowania oraz ich pełnomocnikowi, odpowiednio w dniach: 13 grudnia 2024 r. i 22 maja 2025 r. W dniu 1 września 2025 r. odmówiono mecenasowi P K udostępnienia akt postępowania ze względu na brak wykazania umocowania do działania w imieniu strony w sprawie, co zostało opisane w Notatce służbowej w przedmiocie odmowy udostępnienia akt z dnia 1.09.2025 r. Po dniu 22 maja 2025 r. organ nie zgromadził dodatkowego materiału dowodowego w sprawie .

Pismem z dnia 29 sierpnia 2025 r. stanowisko w przedmiotowej sprawie wyraziła Społeczna Rada przy Komisji. W opinii nr 22/2025 Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie wydania decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014 z naruszeniem prawa.

Dwa rzymskie Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

Punkt pierwszy Opis nieruchomości

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014,

objęta została nieruchomość o pow. 1705 m², położona w Warszawie przy ul. Kłopotowskiego 26 (dawniej ul. Szeroka)/Okrzei (dawniej ul. Brukowa), oznaczona w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 98/4 w obrębie 4-15-04. Działka wchodzi w skład dawnej nieruchomości w m.st. Warszawie Nr 399- Praga (zaświadczenie Sądu Okręgowego z 6 sierpnia 1946 r., nr 7755/46).

W dacie wydania przedmiotowej decyzji reprywatyzacyjnej, nieruchomość była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu Pragi Centrum, uchwalonym Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XCIII/2736/2010 z dnia 21 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. nr 214, poz.7210). Nieruchomość zlokalizowana jest w kwartale oznaczonym jako b.7.1MW/U/KDZ, dla którego zgodnie z Uchwałą ustalono przeznaczenie i zagospodarowanie terenu, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny komunikacji, gdzie dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości lub części pod budowę garażu wielopoziomowego.

Decyzją nr 28/2022 z dnia 18 marca 2022 r. Prezydent m.st. Warszawy udzielił inwestorowi M P Sp. z o.o. pozwolenia na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego między ulicami Kłopotowskiego i Okrzei.

Aktualnie dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr. W dziale II księgi wieczystej prawo własności ujawnione jest na rzecz M P spółki z o.o. z siedzibą w Woraz właścicieli wyodrębnionych lokali). Pierwotnie prawo użytkowania wieczystego ujawnione było na rzecz spółek: I S.A. i B I P i P sp. jawna (beneficjenci decyzji).

Punkt drugi Pierwotny właściciel nieruchomości i jego następcy prawni

Komisja ustaliła, że na dzień 21 listopada 1945 r., tj. dzień wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279, dalej: dekret warszawski) tytuł własności zabudowanej parceli położonej przy ul. Kłopotowskiego 26/ Okrzei, ozn. nr hip. 399- Praga przysługiwał J K A L w częściach równych niepodzielnie, na podstawie nabycia na licytacji publicznej w dniu 15.03.1932 r.

Nieruchomość warszawska położona przy ul. Kłopotowskiego 26 (dawniej ul. Szerokiej)/Okrzei (dawniej ul. Brukowej) znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu warszawskiego. Z dniem 21 listopada 1945 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a w 1950 r., z chwilą likwidacji gmin - na własność Skarbu Państwa. Z dniem 27 maja 1990 r. nieruchomość stała się własnością Dzielnicy – Gminy Warszawa Praga Północ, zgodnie z decyzją Wojewody Warszawskiego nr 41266 z 17 listopada 1993 r.

Punkt trzeci Objęcie gruntu nieruchomości w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło w dniu 19 kwietnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia objęcia w Dzienniku Urzędowym Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy (Dz. Urz. Nr 10). Wobec powyższego termin na złożenie wniosku dekretowego upływał z dniem 19 października 1948 r.

Punkt czwarty Wniosek dekretowy

W dniu 29 września 1948 r. J K oraz pełnomocnik A H - K K złożyli do Zarządu Miejskiego w m. st. Warszawie wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Szerokiej 26/Okrzei, nr hip. 399 - Praga. Wniosek nie został rozpoznany przez Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie.

Punkt piąty Sprzedaż praw i roszczeń wynikających z przepisów dekretu warszawskiego w latach 50 – tych XX w

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 1955 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego za nr rep. IV-1025/55, J M K sprzedała E J B cały należący do niej udział tj. ½ niepodzielną część praw i roszczeń do nieruchomości warszawskiej oznaczonej hip. 399 Praga, położonej przy ul. Szerokiej 26 i Brukowej 27.

Umową darowizny z dnia 15 lutego 1956 r. nr rep. 30/56 A H L (po mężu B), cały swój udział $\frac{1}{2}$ darowała macosze J M C L. Następnie - umową sprzedaży z dnia 16 listopada 1956 r., nr rep. IV-12995/56, J M C L sprzedała cały swój udział tj. połowę znajdujących się na nieruchomości położonej przy ul. Szerokiej nr 26/Okrzei 27 (dawnej Brukowej) zabudowań E M B oraz przełała na nią prawa i roszczenia o przyznanie własności czasowej gruntu.

Punkt szósty Następcy prawni po nabywcach roszczeń

W dniu 9 stycznia 1970 r. zmarła E J B. Spadek po niej na podstawie testamentu nabyła siostrzenica E M B (postanowienie SR dla m.st. Warszawy z 25.01.1989 r., sygn. akt III Ns 1439/88).

W dniu 8 maja 1988 r. zmarła E M B. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: H K M (z d. B) i S J B - po $\frac{1}{2}$ części spadku każde z nich (postanowienie SR dla m.st. Warszawy z 16.11.1995 r., sygn. akt IV Ns 1219/95).

W dniu 5 marca 2013 r. zmarła H K M. Spadek po niej na podstawie testamentu nabył jej brat S J B (notarialny akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 2.05.2013 rep. A 664/2013).

Punkt siódmy Sprzedaż praw i roszczeń wynikających z przepisów dekretu warszawskiego przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej

Umową sprzedaży z dnia 13 grudnia 2012 r., nr rep. A 15652/2012 H K M reprezentowana przez swojego brata S J B i S B zbyli na rzecz B I P i P Spółka Jawna udział $\frac{1}{2}$ części w prawach i roszczeniach do nieruchomości oznaczonej jako hip 399 Praga.

Umowami sprzedaży z dnia: 30 września 2013 r., za nr rep. A 13799/2013 i z dnia 17 grudnia 2013 r., za nr rep. A 18967/2013 S B sprzedał spółce I Spółka Akcyjna z siedzibą w W pozostałą połowę należącego do niego udziału (każdą z umów sprzedał $\frac{1}{4}$ w prawach i roszczeniach do nieruchomości).

Punkt ósmy Postępowanie reprivatyzacyjne

Prezydent m.st. Warszawy, po rozpatrzeniu wniosku J K i A H L z dnia 29 września 1948 r., decyzją z dnia 28 sierpnia 2014 r., nr 368/GK/DW/2014 orzekł o ustanowieniu na lat 99 prawa użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu nieruchomości o pow. 1705 m², położonego przy ul. Kłopotowskiego 26/Okrzei, oznaczonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. 98/4 z obrębu 4-15-04, WA3M/00170936/0 cz. na rzecz I S.A w udziale wynoszącym ½ oraz B I P i P Sp. j. w udziale wynoszącym ½.

Nadto, w punktach od VII do XI Prezydent m. st. Warszawy zawarł postanowienia zawierające elementy cywilno-prawne. Organ określił prawa i obowiązki stron umowy (pkt VIII). Organ określił przesłankę wygaśnięcia decyzji tj. nie stawienie się nabywców bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie (punkt VII). Organ określił przyczyny rozwiązania umowy (pkt IX). Zaś pkt X i pkt XI dotyczyły nienaruszenia praw i obowiązków osób trzecich i uregulowania kwestii nierozstrzygniętych decyzją w ustawie o gospodarce nieruchomościami i kodeksie cywilnym.

Punkt dziewiąty Stan prawny po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Decyzja reprivatyzacyjna Prezydenta m.st. Warszawy z 28 sierpnia 2014 r., nr 368/GK/DW/2014 została wykonana zawarciem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (akt notarialny z dnia 13 lutego 2015 r., rep. A 931/2015). W dziale II księgi wieczystej nr prawo własności ujawnione jest na rzecz M P sp. z o.o. z siedzibą w W oraz właścicieli wyodrębnionych lokali.

Umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 4 stycznia 2021 r. rep. A 4/2021 B P i P P – działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą B I P i P Spółka jawna z siedzibą w W oraz I Spółka Akcyjna z siedzibą w W przeniosły wyżej opisane prawo do niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Kłopotowskiego 26/Okrzei na rzecz MP sp. z o.o. z siedzibą w W. Z tytułu przeniesienia prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu MP sp. z o.o. zapłaciła każdej z ww. spółek kwotę.

W dniu 9 czerwca 2022 r. dokonano zmiany § 1 ust. 1 statutu spółki IS.A., (rep. A nr 12718/2022) i przyjęto dla niej nową firmę, pod którą będzie działała, tj. N T C S.A. Zmiana danych została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (dalej: KRS) w dniu 10 sierpnia 2022 r. (sygn. akt WA.XII NS-REJ.KRS/42786/22/859).

W dniu 3 czerwca 2025 r. wspólnicy spółki M M sp. z o.o. z siedzibą w Z P złożyli oświadczenie o przystąpieniu do spółki B I P i P spółka jawna z siedzibą w W i dokonali zmiany umowy spółki, zmieniając jednocześnie jej firmę na B I P P i Wspólnicy spółka jawna.

W dniu 12 czerwca 2025 r. nastąpiło przekształcenie spółki jawnej pod firmą B I P, P i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w W w spółkę pod firmą M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Przekształcona spółka (przekształcenie formy prawnej w spółkę komandytową) została wpisana do KRS w dniu 2 lipca 2025 r., pod nowym numerem KRS: (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/34602/25/730). Dotychczasowa spółka B I P, P i W spółka jawna, mająca nr KRS: została wykreślona z KRS w dniu 10 lipca 2025 r. (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/38643/25/699). Wykreślenie uprawomocniło się w dniu 24 lipca 2025 r.

W dniu 26 sierpnia 2025 r. wspólnicy spółki M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa podjęli uchwałę w przedmiocie zmiany umowy spółki, w ten sposób, że zmieniono jej firmę na: B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa zmiana została wpisana do KRS w dniu 1 września 2025 r., (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/48951/25/528).

W dniu 1 września 2025 r., Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku - M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa w W, o wykreślenie podmiotu z KRS dokonał wpisu o jej wykreśleniu, w oparciu o uchwały wspólników z dnia 26 sierpnia 2025 r.: nr 3 w przedmiocie rozwiązania spółki i nr 4 w przedmiocie

zakończenia działalności spółki bez jej likwidacji. Utrata bytu prawnego spółki, co do której dokonano wpisu o wykreśleniu w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, nastąpiła z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego o wykreśleniu spółki (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 25 czerwca 2014 r. I CSK 360/13 „postanowienie o wykreśleniu podmiotu z rejestru, na podstawie którego dokonuje się wpisu do rejestru jest skuteczne i wykonalne z chwilą uprawomocnienia”).

Punkt dziesiąty Wniosek Urzędu m.st. Warszawy Biura Spraw Dekretowych o wszczęcie postępowania rozpoznawczego w sprawie

Pismem z dnia 21 września 2022 r. Biuro Spraw Dekretowych Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy zwróciło się do Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z wnioskiem o wszczęcie postępowania i stwierdzenie w jego wypadku nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r., nr 368/GK/DW/2014, którą ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Kłopotowskiego 26/Okrzei. Wniosek został złożony w związku z wydaniem przez Prezydenta decyzji na rzecz podmiotów, które nabyły prawa i roszczenia wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy na podstawie umów cywilnoprawnych.

W piśmie tym Urząd m. st. Warszawy powołał się na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonego w wyrokach z 29 sierpnia 2022 r., sygn. akt I OSK 2034/20, sygn. akt I OSK 2875/20, sygn. akt. I OSK 707/20 oraz sygn. akt I OSK 1717/20.

Punkt jedenasty Materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego (KR II R 21/24) oraz poprzedzających go czynności sprawdzających (KR II S 51/22), w szczególności akt udostępnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy, a także innych dokumentów mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nie budziły one wątpliwości Komisji co do ich

autentyczności i prawdziwości, jak również nie zostały one podważone przez strony postępowania.

Odnosnie - sporządzonego w dniu 10 kwietnia 2025 r., operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego J S, Komisja wskazuje, że nie stanowił on podstawy ustaleń faktycznych w sprawie, w szczególności nie stanowił podstawy do ustalenia wysokości nienależnego świadczenia.

Trzy rzymskie. Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

Punkt pierwszy Podstawa rozstrzygnięcia

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, Komisja stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności. Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeśli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Z kolei zgodnie z treścią art. 156 § 1 pkt 2 organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, zaś pkt 4 wskazanego przepisu pozwala na stwierdzenie nieważności decyzji, która została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie.

Postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest zbadanie czy wystąpiły przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. w oparciu o zamknięty katalog przesłanek. Organ orzekając nie rozstrzyga sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty. Ustalenie przez organ przesłanek z art. 156 § 1 k.p.a. pociąga stwierdzenie nieważności decyzji. Wyjątkiem od powyższej zasady jest art. 156 § 2 k.p.a., który stanowi, że nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki

prawne, o ile z przepisów szczególnych nie wynika, że przepisu art. 156 § 2 k.p.a. nie stosuje się, jak to ma miejsce w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., co ma zastosowanie w niniejszej sprawie.

Zatem możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a.

Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez organ praworządnego państwa.

Pojęcie „skierowania decyzji” wyrażone w art. 156 § 1 pkt 4 kpa należy rozumieć jako kształtowanie sytuacji prawnej podmiotu, tj. przyznanie mu określonych praw lub nałożenie obowiązków. (zob. J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2024). Orzecznictwo sądowoadministracyjne w sposób tożsamy definiuje pojęcie „skierowania decyzji” do podmiotu, jako „uksztaltowanie sytuacji prawnej podmiotu, nałożenie na niego określonych praw lub obowiązków” (tak: wyrok NSA z 22 listopada 2018 r., sygn. akt I OSK 4034/18) czy też „określenie praw lub obowiązków podmiotu innego niż strona postępowania lub orzeczenie przez organ w formie decyzji o prawach lub obowiązkach podmiotu, który nie miał interesu prawnego do występowania w toczącym się postępowaniu”. Przy tej wadliwości konieczne jest więc, aby decyzja administracyjna kształtowała sytuację prawną podmiotu, który nie powinien być jej adresatem (tak: wyrok NSA z 24 stycznia 2024 r., II OSK 2105/22; wyrok z 22 maja 2024 r., sygn. akt III OSK 1752/22; wyrok z 18 września 2024 r., sygn. akt II OSK 2356/23).

Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisji umarza postępowanie rozpoznawcze. Komisja podejmuje rozstrzygnięcie o umorzeniu postępowania rozpoznawczego w przypadku zaistnienia przesłanek z art. 105 § 1 k.p.a., tj. wówczas, gdy postępowanie rozpoznawcze z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe.

Punkt drugi Nieważność decyzji z uwagi na skierowanie decyzji do osób niebędących stroną w sprawie.

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r., nr 368/GK/DW/2014 została skierowana do osób niebędących stroną w sprawie. Możliwość zastosowania sankcji nieważności decyzji z powodu skierowania decyzji do osoby niebędącej stroną wymaga by osoba, która została określona jako podmiot postępowania nie miała w sprawie interesu prawnego oraz by wystąpił skutek materialnoprawny polegający na rozstrzygnięciu w decyzji o uprawnieniu tego podmiotu.

Orzecznictwo sądowe i doktryna akcentują, że stwierdzenie nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. można stosować tylko do kwalifikowanego naruszenia prawa przez skierowanie decyzji do podmiotu, który w świetle przepisów prawa nie jest stroną postępowania w danej sprawie.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19 stycznia 2007 r. (sygn. akt I OSK 350/06, LEX nr 291195) trafnie wyjaśnił, że stwierdzenie nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. można stosować tylko do kwalifikowanego naruszenia prawa przez skierowanie decyzji do jednostki, która w świetle przepisów prawa nie jest stroną postępowania w danej sprawie. Przy ocenie stopnia naruszenia przepisów prawa należy uwzględnić zatem, czy w toku postępowania prowadzono czynności wobec jednostki, która jest stroną w sprawie. Także w wyroku z 24 maja 2007 r. (II GSK 400/06, LEX nr 351135) Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że kwalifikowana wada prawna decyzji, o której mowa w ww. normie prawnej, przesądzająca o nieprawidłowym ukształtowaniu stosunku prawnego, będzie zachodzić wówczas, gdy podmiot, do którego skierowano decyzję, nie miał przymiotu strony postępowania w rozumieniu art. 28 k.p.a., a mimo to został przez organ

administracji publicznej potraktowany jako strona tegoż postępowania (wyrok WSA w Warszawie z 31.03.2021 r., sygn. VII SA/Wa 1979/20). W wyroku z dnia 22 listopada 2018 r. I OSK 4034/18 NSA podkreślił: „że z nieważnością, o której mowa w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a., mamy do czynienia w sytuacji, kiedy organ administracji decyzję kieruje do podmiotu, który nie jest stroną postępowania administracyjnego, kształtując tym samym sytuację prawną tego podmiotu, poprzez nałożenie na niego określonych praw lub obowiązków”.

W analogicznym orzecznictwie sądów administracyjnych prezentowane jest stanowisko, z którego wynika, że „z wadliwością decyzji przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. mamy do czynienia wówczas, gdy nastąpiło określenie praw lub obowiązków podmiotu innego niż strona postępowania lub - inaczej mówiąc - w sytuacji, gdy organ orzekł w formie decyzji o prawach lub obowiązkach podmiotu, który nie miał interesu prawnego do występowania w toczącym się postępowaniu. Przy tej wadliwości konieczne jest więc, aby decyzja administracyjna kształtowała sytuację prawną podmiotów, którzy nie powinni być jej adresatami” (tak: WSA w wyroku z dnia 17 lipca 2025 r., sygn. I SA/Ke 184/25). Z kolei w wyroku z dnia 2 lipca 2025 r., sąd wskazał, że „z nieważnością o której mowa w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. mamy do czynienia w sytuacji, kiedy organ administracji przyznaje decyzją podmiotowi, który nie jest stroną postępowania administracyjnego, przy określone prawa a dla oceny wystąpienia przesłanki z art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. istotny jest sam fakt wadliwego skierowania decyzji do podmiotu nie będącego stroną toczącego się postępowania administracyjnego” (sygn. akt II SA/Rz 287/25).

W ocenie Komisji organ administracji publicznej zobligowany jest do zastosowania art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. w sytuacji gdy decyzja została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie a więc błędnego ukształtowania stosunku prawnego, tj. wyznaczenia praw i obowiązków podmiotu, którego takie rozstrzygnięcie w ogóle nie dotyczy.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że kontrolowana decyzja została wydana w warunkach określonych w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a., co z kolei wypełnia przesłankę z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 28 sierpnia 2014 r., jest

obciążona wadą nieważności z art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a., z tego powodu, że została wydana w warunkach jego rażącego naruszenia poprzez jej skierowanie do osób niebędących stroną w sprawie.

Jak wynika z akt sprawy dawnymi właścicielami nieruchomości warszawskiej o nr hip. Rej. 399-Praga były JK i AL w częściach równych niepodzielnie. W dniu 14 lutego 1955 r. J K zawarła w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży przysługującego jej całego udziału, tj. $\frac{1}{2}$ części praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości na rzecz E J B. Z kolei A H L w dniu 15 lutego 1956 r. darowała cały swój udział, tj. $\frac{1}{2}$ części praw i roszczeń macosze – J CL, która to umową sprzedaży z dnia 16 listopada 1956 r., nr rep. IV-12995/56, sprzedała cały swój udział E M B. Nabywczyni $\frac{1}{2}$ części praw i roszczeń E J B w drodze testamentu uczyniła spadkobiercą E MB, która poprzez powyższe rozrządzenie testamentowe posiadała całość praw i roszczeń do nieruchomości położonej przy ul. Kłopotowskiego 26/Okrzei. Po jej śmierci prawa i roszczenia do nieruchomości warszawskiej przeszły na H K M i S J B - po $\frac{1}{2}$ części. Następnie, prawa i roszczenia do tej nieruchomości stały się przedmiotem ponownego obrotu prawnego odpowiednio w dniach: 13 grudnia 2012 r., nr rep. A 15652/2012, 30 września 2013 r., nr rep. A 13799/2013 i z dnia 17 grudnia 2013 r., nr rep. A 18967/2013. W wyniku powyższych umów spółka B I P i P Spółka Jawna i I S.A nabyły – każda z nich, udział $\frac{1}{2}$ części w prawach i roszczeniach do nieruchomości oznaczonej jako hip 399 Praga.

Tymczasem Prezydent m.st. Warszawy w dniu 28 sierpnia 2014 r., po rozpoznaniu wniosku dekretowego złożonego przez J Ko i A L ustanowił prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości na rzecz spółek B I P i P Spółka Jawna i I S.A (nabywców praw i roszczeń), którym w dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej nie przysługiwało prawo do bycia stroną w postępowaniu dekretowym. Okoliczność ta nie została uwzględniona przy wydaniu decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy z 28 sierpnia 2014 r. Tym samym Prezydent skierował decyzję do osób niebędących w dacie jej wydania stroną w sprawie. Za strony postępowania Prezydent m.st. Warszawy uznał B I P i P Spółka Jawna i I S.A, jako nabywców praw do dawnej nieruchomości hipotecznej na podstawie umów cywilnoprawnych z 2012 r., 2013 r. Tym samym skierowanie przez Prezydenta m.st. Warszawy decyzji z 28 sierpnia 2014 r. do ww. spółek, tj. do osób które w dacie wydawania decyzji nie miały interesu

prawnego a więc nie były stroną w sprawie powoduje, że decyzja ta jest nieważna, gdyż została wydana w warunkach rażącego naruszenia art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

Z tego też względu, istotne znaczenie ma podjęta przez Naczelny Sąd Administracyjny uchwała z 10 kwietnia 2024 r., sygn. akt I OPS 1/23, zgodnie z którą nabywcom praw i roszczeń wynikających z dekretu warszawskiego nie przysługuje przymiot strony w rozumieniu art. 28 k.p.a. do uzyskania prawa użytkowania wieczystego w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 dekretu warszawskiego. Naczelny Sąd Administracyjny wyraził jednoznaczne stanowisko, że "Stronie umowy przelewu wierzytelności określonej w art. 7 ust. 1 i 2 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 z późn. zm.), nie przysługuje przymiot strony w rozumieniu art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.) do uzyskania prawa użytkowania wieczystego w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 powołanego dekretu". Ponadto Naczelny Sąd Administracyjny w cytowanej uchwale stwierdził, iż "przyznanie praw określonych w art. 7 dekretu warszawskiego, w literalnym ujęciu tego przepisu, następuje więc tylko na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu. Potwierdzeniem tak wąskiego podmiotowo ujęcia w omawianym przepisie kręgu osób uprawnionych do uzyskania prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy w celu dalszego korzystania z gruntu odebranego dekretem, jest treść art. 7 dekretu warszawskiego. Normatywnym wyznacznikiem dopuszczalności przyznania prawa do gruntu odebranego dekretem była więc możliwość korzystania z tego gruntu w określony sposób jedynie przez jego dotychczasowego (uprzedniego) właściciela, a nie przez każdy z podmiotów uprawnionych do wnioskowania o ustanowienie prawa do gruntu. Co więcej Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale I OPS 1/23 wskazał, iż "posłużenie się w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu pojęciem "dotychczasowy właściciel" nie jest więc przypadkowe i nie ma znaczenia potocznego. Dekret warszawski, jako akt ze sfery prawa publicznego, stanowi narzędzie władczego i bezwarunkowego odebrania prawa własności oraz przyznania w to miejsce właśnie takim i tym podmiotom, tj. dotychczasowym właścicielom, prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy do gruntu odebranego dekretem, albo - w następnej kolejności - przyznania prawa wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy do innego gruntu o równej wartości użytkowej, i w końcu

odszkodowania w razie nieprzyznania praw do któregokolwiek z wymienionych gruntów. Zatem to dekretowy ustawodawca, posługując się w omawianym art. 7 ust.1 i ust. 2 pojęciem "dotychczasowy właściciel", normatywnie zawęził krąg podmiotów uprawnionych do uzyskania praw do gruntu na podstawie powołanego przepisu".

Komisja wskazuje, że przepisem definiującym pojęcie strony postępowania administracyjnego, w tym również strony postępowania o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisów dekretu warszawskiego jest art. 28 k.p.a. Zgodnie z jego treścią stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Jak przyjęto w orzecznictwie, pojęcie strony, jakim posługuje się art. 28 k.p.a., może być wyprowadzone tylko z przepisów prawa materialnego, czyli z normy prawnej, która stanowi podstawę ustalenia uprawnienia lub obowiązku (por. wyrok NSA z dnia 19 stycznia 1995 r., I SA 1326/93). W przypadku spraw dekretowych tego rodzaju regulacją jest art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego. Stosownie do jego treści: dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Art. 28 k.p.a. nie wypowiada się przy tym wprost na temat skutków różnego rodzaju zdarzeń o charakterze cywilnoprawnym, w tym skutków umów na możliwość przypisania danemu podmiotowi statutu strony postępowania administracyjnego. W kwestii tej wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z 30 czerwca 2022 r., I OPS 1/22, w której stwierdził, że „przepisy dekretu warszawskiego nie kreują normy materialnoprawnej przypisującej stronom umowy nabycia praw i roszczeń interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie tego dekretu w celu przyznania praw określonych w tym dekrete. Takiej normy materialnoprawnej, mającej zastosowanie do dekretu warszawskiego, nie kreują także inne akty prawne. Norma taka nie wynika również z przepisów prawa cywilnego. Sama bowiem podstawa cywilnoprawna zawarcia takiej umowy - w kontekście

przedstawionej powyżej analizy - nie tworzy interesu prawnego w procedurze administracyjnej prowadzonej na podstawie dekretu warszawskiego. Umowa taka nie może bowiem modyfikować ustawowo określonego podmiotowego zakresu uprawnień unormowanych w dekrete warszawskim, skoro zakres tych uprawnień nie może być wynikiem zgodnych oświadczeń woli stron tej umowy. W rezultacie Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „Uznanie tych umów za skuteczną podstawę, w rozumieniu prawa administracyjnego, do przyznania praw powołaną decyzją osobom wskazanym w tych umowach, jako nabywcom praw i roszczeń, stanowiło zatem rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, określającego podmiotowy zakres przyznania prawa do gruntu nieruchomości warszawskiej, co w niniejszej sprawie wyczerpuje przesłankę nieważności określoną w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. także w powiązaniu z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.”.

Mając na względzie treść ww. uchwał Komisja stwierdza, że Prezydent m.st. Warszawy błędnie uznał B I P i P sp. jawną i I S.A za strony postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości położonej przy ul. Kłopotowskiego 26/Okrzei i błędnie skierował do nich, jako stron postępowania decyzję reprivatyzacyjną. Obie spółki nabyły prawa i obowiązki wynikające z dekretu warszawskiego na podstawie umów cywilnoprawnych, tj. umowy sprzedaży zawartych w dniu 13 grudnia 2012 r., 30 września 2013 r. i 17 grudnia 2013 r. Uznanie ww. spółek za „dawnego właściciela” nieruchomości w świetle art. 1 i art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego spowodowało, że decyzja reprivatyzacyjna została skierowana do podmiotu nieuprawnionego. Tym samym Prezydent m.st. Warszawy błędnie uznał, że obie spółki posiadają status strony w postępowaniu dekretowym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w związku z art. 28 k.p.a., jak również w sposób wadliwy uznał, że beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej są następcy prawni „dawnych właścicieli” na podstawie zawartych umów cywilnoprawnych. Wobec powyższego zarówno spółka B I P i P sp. jawna, jak i I S.A. nie mogły skutecznie ubiegać się o przyznanie prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu.

Komisja dostrzegając, pojawiające się obecnie rozbieżności co do wykładni w zakresie kwalifikacji przyczyn nieważności decyzji reprivatyzacyjnych wydanych w stosunku do podmiotu, który nabył roszczenie dekretowe, a związane ze

stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonym uchwałą z dnia 10 kwietnia 2024 r. I OPS 1/23, stwierdziła niniejszą decyzją, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy zawiera kwalifikowaną wadą prawną wyrażoną w art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a.

W najnowszych wyrokach sądów administracyjnych, dotyczących spraw Komisji tj. Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 maja 2025 r. sygn. akt I OPS 1351/22 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 czerwca 2025 r. sygn. akt I SA/Wa 909/23 stwierdzono, że Prezydent m.st. Warszawy, przyznając prawo użytkowania wieczystego na podstawie przepisów dekretu warszawskiego na rzecz osób, których uprawnienie do zastosowania wobec nich art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego wywodzi się z umowy zawartej w formie aktu notarialnego, spowodował, że taka decyzja została skierowana do osób, które nie miały statusu strony w postępowaniu. Tego rodzaju okoliczność spełnia zaś przesłankę jej nieważności i w przypadku wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych uzasadnia zastosowanie art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z art. 156 § 1 pkt 4 k.p.a. Jednocześnie tego rodzaju stanowisko stanowiło odejście od dotychczasowego (wyrażonego m.in. w wyrokach z 2022 r.) stanowiska Naczelnego Sądu Administracyjnego, który analogiczne sytuacje kwalifikował jako rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Powyższe nie ma jednak wpływu na wynik sprawy. Bez względu bowiem na to, czy przyjmujemy, że w niniejszej sprawie decyzja nr 368/GK/DW/2014 obarczona jest wadą przewidzianą w art. 156 § 1 pkt. 4 k.p.a., czy też w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. konsekwencje tego rodzaju stanu rzeczy są zawsze identyczne - skutkują nieważnością decyzji reprivatyzacyjnej.

Punkt trzeci Umorzenie postępowania rozpoznawczego wobec B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w W.

Stosownie do treści art. 29 ust. 1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r. w zw. z art. 105 k.p.a. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której umarza postępowanie rozpoznawcze. Umorzenie postępowania następuje w przypadku zaistnienia przesłanki z art. 105 § 1 k.p.a., tj. wówczas, gdy postępowanie

z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe.

W ocenie Komisji brzmienie powołanych przepisów nie pozostawia wątpliwości, iż w razie stwierdzenia bezprzedmiotowości postępowania organ prowadzący to postępowanie obligatoryjnie je umarza. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której stanowi art. 105 § 1 k.p.a. oznacza, że brak jest któregoś z elementów materialnego stosunku prawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty. Przesłanka umorzenia postępowania może powstać także w czasie trwania postępowania, a więc w sprawie już zawisłej przed organem administracyjnym (B. Adamiak, J. Borkowski „Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz”, 14. Wydanie, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2016 r., str. 491). Tożsame stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie o sygn. akt III SA/Kr 762/2007, w którym to stwierdził, że „postępowanie staje się bezprzedmiotowe, gdy brak któregoś z elementów stosunku materialnoprawnego, co powoduje, że nie można załatwić sprawy przez rozstrzygnięcie co do istoty”. W orzecznictwie ukształtował się pogląd, że użyty w art. 105 § 1 k.p.a. zwrot „z jakiegokolwiek przyczyny” oznacza „każdą przyczynę powodującą brak jednego z elementów materialnego stosunku prawnego w odniesieniu do jego strony podmiotowej lub przedmiotowej” (wyrok NSA z 18 marca 1997 r., SA/Rz 258/96, LEX nr 58125). Stwarza to podstawę do wyróżnienia podmiotowych i przedmiotowych przyczyn bezprzedmiotowości postępowania. Do przyczyn podmiotowych należy zaliczyć utratę przez stronę niebędącą osobą fizyczną jej bytu prawnego, o ile organ stwierdzi to już po wszczęciu postępowania (tak: A. Krawczyk w: Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz do art. 105 [online], Wolters Kluwer Polska, 2019-10-30). W wyroku z dnia 10 sierpnia 2017 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny wskazał na bezprzedmiotowość podmiotową postępowania w sytuacji braku strony postępowania mającej interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia np. z powodu ustania bytu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej (II SA/Wr 342/17). Tak samo orzekł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 czerwca 2016 r., w którym wskazał: „W sytuacji braku strony postępowania mającej interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia (np. z powodu śmierci osoby fizycznej, ustania bytu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej) mamy do czynienia z nieistnieniem przesłanek podmiotowych do merytorycznego rozstrzygnięcia konkretnej

sprawy” (II GSK 176/15).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Komisja wskazuje, że postanowieniem z dnia 13 listopada 2024 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. nr 368/GK/DW/2014. Za stronę toczącego się przed Komisją postępowania, przyjęto spółkę B I P i P spółka jawna z siedzibą w W, na rzecz której Prezydent m. st. Warszawa ustanowił ww. decyzją prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. Kłopotowskiego 26/Okrzei.

W trakcie postępowania poczynawszy od 3 czerwca 2025 r., a w szczególności po opublikowaniu przez Komisję w dniu 19 sierpnia 2025 r. - na stronie urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (BIP), zawiadomienia o zakończeniu postępowania spółka B I P i P sp. jawna, podjęła aktywną działalność, prowadzącą do dokonania licznych zmian, zarówno co do firmy, formy działalności a finalnie do złożenia wniosku do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego o jej wykreślenie.

W dniu 3 czerwca 2025 r. wspólnicy spółki M M sp. z o.o. z siedzibą w Z P złożyli oświadczenie o przystąpieniu do spółki B I P i P - spółka jawna z siedzibą w W i dokonali zmiany umowy spółki, zmieniając jednocześnie jej firmę na B I P P i Wspólnicy spółka jawna.

W dniu 12 czerwca 2025 r. nastąpiło przekształcenie spółki jawnej pod firmą B I P P i Wspólnicy spółka jawna z siedzibą w W w spółkę pod firmą M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy spółka komandytowa z siedzibą w W. Przekształcona spółka (przekształcenie formy prawnej w spółkę komandytową) została wpisana do KRS w dniu 2 lipca 2025 r., pod nowym numerem KRS: (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/34602/25/730). Dotychczasowa spółka B I P P i Wspólnicy spółka jawna, mająca nr KRS: została wykreślona z KRS w dniu 10 lipca 2025 r. (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/38643/25/699). Wykreślenie uprawomocniło się w dniu 24 lipca 2025 r.

W dniu 26 sierpnia 2025 r. wspólnicy spółki M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa podjęli uchwałę w przedmiocie

zmiany umowy spółki, w ten sposób, że zmieniono jej firmę na: B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa zmiana została wpisana do KRS w dniu 1 września 2025 r., (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/48951/25/528).

Następnie w tym samym dniu wspólnicy spółki M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa podjęli jednomyślną uchwałę w przedmiocie rozwiązania spółki (uchwała nr 3) i w przedmiocie zakończenia działalności spółki bez jej likwidacji (uchwała nr 4) – akt notarialny z 26 sierpnia 2025 r., rep. A nr 4221/2025.

W dniu 1 września 2025 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku - M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa w W o wykreślenie podmiotu z KRS dokonał wpisu o wykreśleniu B I M Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa z rejestru (sygn. akt WA.XIII NS-REJ.KRS/48951/25/528).

Komisja zwróciła uwagę, na okoliczność dokonania przez spółkę wielu zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, w okresie od czerwca do początku września 2025 r., tj. po zapoznaniu się w dniu 22 maja 2025 r. z zebrany materiał dowodowy (w tym sporządzonym operatem szacunkowym) i po opublikowaniu zawiadomienia o zakończeniu postępowania, zmierzających finalnie do jej rozwiązania i wykreślenia z rejestru w dniu 1 września 2025 r.

W tym miejscu Komisja wskazuje, że wydając decyzję administracyjną zobowiązana jest do rozstrzygania w oparciu o stan faktyczny istniejący w chwili wydania tej decyzji. Jak podnosi doktryna „organ administracji publicznej ocenia stan faktyczny sprawy według chwili wydania decyzji administracyjnej. Reguła ta odnosi się także do oceny stanu prawnego sprawy, co oznacza, że organ administracji publicznej wydaje decyzję administracyjną na podstawie przepisów prawa obowiązujących w chwili jej wydania” (Komentarz do ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, M. Jaśkowska, A. Wróbel, Lex., el/2012).

W toku niniejszego postępowania Komisja stwierdziła, na podstawie wpisu do Rejestru Przedsiębiorców KRS (objętego rękojmią wiary publicznej oraz domniemaniem prawdziwości), ustanie – z dniem 9 września 2025 r. – bytu prawnego spółki B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy spółka komandytowa. Stwierdzenie tego faktu pociąga zaś za sobą konieczność uznania niniejszego postępowania za bezprzedmiotowe i jego umorzenia w oparciu o art. 105 § 1 k.p.a.

W niniejszej sprawie tym elementem stosunku materialnoprawnego, który przestał istnieć w trakcie postępowania jest element podmiotowy – istnienie osoby prawnej.

Utrata bytu prawnego spółki, co do której dokonano wpisu o wykreśleniu w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu rejestrowego o wykreśleniu spółki – w wyroku z 25 czerwca 2014 r. I CSK 360/13 Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że „postanowienie o wykreśleniu podmiotu z rejestru, na podstawie którego dokonuje się wpisu do rejestru jest skuteczne i wykonalne z chwilą uprawomocnienia. Tym samym z dniem 9 września 2025 r. spółka B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa utraciła swój byt prawny wobec czego należało wobec niej umorzyć postępowanie, w oparciu o treść art. 29 ust.1 pkt 5 ustawy z 9 marca 2017 r.

Punkt czwarty Elementy cywilno-prawne w decyzji reprivatyzacyjnej

Rozstrzygnięcie decyzji administracyjnej – stanowiącej wyraz władczej formy działania organów administracji, musi być umocowane w przepisach prawa materialnego. W związku z tym oceniając legalność decyzji reprivatyzacyjnej, należy rozważyć czy elementy cywilno-prawne w niej zawarte, mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia administracyjnego, wydanego w oparciu o przepisy dekretu. Zgodnie z art. 27 u.g.n. sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej. Z powyższego wynika, że ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie przepisów dekretu przebiega w dwóch etapach.

Po pierwsze w toku postępowania administracyjnego organ bada materialnoprawne przesłanki ustanowienia tego prawa (art. 7 ust. 1 i ust. 2) i w przypadku spełnienia tych przesłanek wydaje decyzję administracyjną o ustanowieniu tego prawa na rzecz oznaczonych w decyzji osób.

Następny etap prowadzony jest na gruncie cywilnoprawnym i kończy się zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, pomiędzy gminą i osobą uprawnioną z decyzji. W ramach tego drugiego etapu gmina rozstrzyga o warunkach zawarcia umowy, a więc również o prawach i obowiązkach stron umowy. Dopiero wówczas możliwe jest wiążące ustalenie praw i obowiązków stron umowy, m.in. poprzez odpowiednie odesłania do przepisów kodeksu cywilnego jak i sankcji skutkującej rozwiązaniem umowy przed jej upływem w przypadku korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

Istotne jest to, że decyzja jest elementem, którego treścią organy administracji publicznej a także strony będą związane w przypadku uzyskania przez tę decyzję waloru ostateczności. Będzie ona więc również wiążąca przy formułowaniu umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, której zawarcie ma nastąpić w jej wykonaniu.

Przepisy dekretu nie zawierają regulacji stanowiących podstawę do kształtowania przysługującego użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenia - w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Nie stanowią też podstawy do określania innych warunków przyszłej umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, w tym bardziej warunków jej zawarcia czy rozwiązania.

W punktach od VII do XI Prezydent m. st. Warszawy zawarł postanowienia zawierające elementy cywilno-prawne. W pkt VII decyzji organ określił, że nie stawienie się nabywców bez usprawiedliwienia w Kancelarii Notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie stanowić będzie podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji jako bezprzedmiotowej. Nie uszedł uwadze Komisji ścisły związek przyczynowy między

wskazany pkt VII decyzji reprivatyzacyjnej, a pkt I, II, które stanowią merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy sensu stricto. Uzależnienie obowiązywania stanu prawnego ukształtowanego w rozstrzygnięciu merytorycznym od ziszczenia się zdarzenia przyszłego i niepewnego, stanowi rozstrzygnięcie o charakterze władczym, o którym mowa jest w art. 162 § 1 pkt 2 k.p.a. Nadto, uznanie przez organ decyzji jako bezprzedmiotowej także pociąga za sobą skutek w postaci stwierdzenia wygaśnięcia decyzji, zgodnie z art. 162 § 1 pkt 1 k.p.a. Mając na uwadze powyższe nie sposób jest uznać, że postanowienie zawarte w pkt VII decyzji reprivatyzacyjnej ma jakkolwiek charakter wyłącznie informacyjny, bowiem jego władczy charakter wynika wprost z art. 162 k.p.a. (por. wyrok NSA z 17 kwietnia 2024 r. sygn. akt I OSK 1741/22).

W pkt VIII decyzji reprivatyzacyjnej, organ stwierdził, że użytkownicy wieczystości obowiązani są korzystać z nieruchomości zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W pkt XI decyzji reprivatyzacyjnej organ stwierdził, że „nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunków określonych w pkt VIII może skutkować rozwiązaniem umowy”. Ponadto „umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, na jaki została zawarta, również w przypadku jeżeli użytkownik korzysta z terenu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

Natomiast w pkt X decyzji wskazano, że ustanowione niniejszą decyzją prawo nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jego wydawania, a wszelkie roszczenia osób trzecich mogą być dochodzone na drodze cywilnej.

W pkt XI decyzji wskazano, że prawa i obowiązki użytkownika wieczystego nie wymienione w decyzji regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz Kodeksu cywilnego.

Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, przepisy dekretu warszawskiego nie zawierają jakichkolwiek regulacji pozwalających na kształtowanie na etapie postępowania administracyjnego uprawnień i obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Art. 7 ust. 3 in fine dekretu warszawskiego stanowi wprawdzie, że w razie uwzględnienia

wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta, jednakże określenie tych warunków - uregulowanych obecnie w przepisach kodeksu cywilnego - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie prowadzone dopiero po wydaniu decyzji. To właśnie w ramach tego drugiego etapu rozstrzyga się o „warunkach” zawarcia tej umowy. Skoro zatem normy prawa materialnego nie przewidywały w tym zakresie kompetencji orzeczniczych organów administracji publicznej, to sprawa ta, w myśl art. 2 § 3 k.p.c. należy do drogi postępowania cywilnego (...) w tej kwestii rozstrzygnięcie Prezydenta (.....) zostało wydane bez podstawy prawnej (tak: WSA w Warszawie w wyroku z dnia 8 grudnia 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 999/17). Takie zapatrywanie zostało również wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 marca 2020 r. sygn. akt I SA/Wa 1821/18).

Odnosząc się do kontrolowanej decyzji zauważyć należy, że w punktach od VII do XI decyzji organ zawarł rozstrzygnięcia dotyczące sfery cywilnoprawnej tj. przyszłej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Wypada dostrzec, że organ poprzedził te elementy decyzji sformułowaniem „oraz stwierdzam, że”. Postanowienia z pkt VII do XI decyzji mają walor rozstrzygający sprawę, mimo poprzedzenia ich słowami „oraz stwierdzam, że”: po pierwsze nie zostały one poprzedzone sformułowaniem „informuję”, ani innym równoznacznym świadczącym o woli organu do poinformowania stron. Po drugie zapisy te znajdują się w części imperatywnej decyzji, w której organ wyraża wolę ukształtowania sprawy administracyjnej. Po trzecie sformułowanie „stwierdzam, że” jest charakterystyczne dla decyzji administracyjnych o charakterze deklaratoryjnym.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2024 r. w sprawie I OSK 1741/22 w przedmiocie elementów cywilno-prawnych w decyzji repywatyzacyjnej, stwierdził że zarówno artykuł 7 Konstytucji, jak i art. 6 k.p.a. wyraźnie wskazują, jaki jest zakres umocowania władzy publicznej. Władza publiczna może rozstrzygać o tych sprawach, w których ma wyraźnie zaznaczoną kompetencję. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego nie ulega wątpliwości, że postanowienia decyzji po zwrocie „stwierdzam”, nie mogą być przyjęte jako noszące cechy wyłącznie informacyjne, pozbawione waloru rozstrzygnięcia sprawy, wskazującym na wolę organu wyłącznie poinformowania stron o określonych okolicznościach sprawy.

Po pierwsze, postanowienia decyzji nie zostały poprzedzone zwrotem „oraz informuje” lub innym równoznacznym, wskazującym na wolę organu wyłącznie poinformowania strony o określonych okolicznościach sprawy. Po drugie w ocenie NSA, wypowiedź organu w decyzji po słowach „stwierdzam” nie ma charakteru informacyjnego, gdyż struktura decyzji zaprzecza temu aby organ w tym zakresie chciał stronie jedynie wyjaśnić okoliczności sprawy lub o nich poinformować. Postanowienia decyzji znajdują się w części imperatywnej decyzji, w której organ wyraża wolę ukształtowania sprawy administracyjnej, a rozstrzygnięcia w tym zakresie znajdują się wśród kilkunastu innych rozstrzygnięć organu. Po trzecie postanowienia organu w decyzji zostały poprzedzona zwrotem „oraz stwierdzam”, który pozostaje charakterystyczny dla decyzji administracyjnych o charakterze deklaratoryjnym, a więc administracyjnego aktu stosowania prawa, który nie tworzy nowej sytuacji prawnej, lecz potwierdza wcześniejsze jej powstanie na mocy prawa. Zwrot ten nie może zatem otrzymywać w niniejszej sprawie znaczenia odmiennego od tego, które jest powszechnie stosowane przy rozstrzyganiu spraw decyzją administracyjną o deklaratoryjnym charakterze.

Jak wskazał WSA w Warszawie w wyroku z dnia 17 grudnia 2024 r., sygnatura akt 1095/23, umieszczenie zatem w podstawie decyzji (rozstrzygnięciu) przywoływanych wyżej postanowień oznacza, że Prezydent m.st. Warszawy, nie mając ku temu podstaw w normach prawa materialnego, ani kompetencji przynależnych mu jako organowi administracji publicznej, wbrew wynikającej z art. 6 k.p.a. zasadzie legalizmu, ukształtował w sposób władczy istotne elementy przyszłego stosunku cywilnoprawnego. Podjęte zatem przezeń rozstrzygnięcie (...) obarczone jest kwalifikowaną wadą prawną z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., skutkującą nieważnością tej części decyzji. Z tym jednak zastrzeżeniem, że wadliwość tę identyfikować należy w aspekcie działania organu bez podstawy prawnej (art. 156 § 1 pkt 2 in principia k.p.a.).

Ukształtowanie przez Prezydenta m. st. Warszawy, w sposób władczy istotnych elementów przyszłego stosunku cywilnoprawnego w wydanej przez siebie decyzji, w ocenie Komisji oznacza, iż decyzja ta dotknięta jest kwalifikowaną wadą prawną, wyrażoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Punkt piąty Skutki prawne wywołane decyzją

W myśl art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.

Po dokonaniu oceny stanu faktycznego i prawnego, Komisja stwierdziła, że zdarzenie mające miejsce po wydaniu decyzji reprywatyzacyjnej wywołało nieodwracalne skutki prawne.

W sprawie decyzją reprywatyzacyjną Prezydenta m. st. Warszawy nr 368/GK/DW/2014 ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz I S.A. w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$ i na rzecz B I P i P sp. jawna w udziale wynoszącym $\frac{1}{2}$. Po wydaniu kontrolowanej decyzji reprywatyzacyjnej doszło w dniu 13 lutego 2015 r. do zawarcia

w formie aktu notarialnego umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste - działki ewid. 98/4, rep. A 931/2015. Następnie 4 stycznia 2021 r., - w wyniku zawartej wcześniej, bo w dniu 24 listopada 2020 r. warunkowej umowy sprzedaży, doszło do przeniesienia na rzecz spółki M P spółka z o.o. z siedzibą w W prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Okrzei 27 i ulicy Kłopotowskiego 26 (akt notarialny rep. A nr 4/2021).

Wobec zaistniałego rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego (akt notarialny rep. A nr 4/2021) Komisja ustaliła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 368/GK/DW/2014 r. wywołała nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. tym samym zaistniała przeszkoda do stwierdzenia nieważności ww. decyzji reprivatyzacyjnej. W zaistniałej sytuacji Komisja orzekła o wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa.

Punkt szósty Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia

Zgodnie z art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy, Komisja może nałożyć obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na osobę, na rzecz której wydano decyzję reprivatyzacyjną. W myśl art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., zakres zwrotu równowartości nienależnego świadczenia określa Komisja. Natomiast równowartość świadczenia nienależnego obejmuje między innymi wartość korzyści uzyskanych przez te osoby z powodu rozporządzenia w zamian nieruchomości warszawskiej lub jej części, w szczególności cenę. Zgodnie z ust. 4a w decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 Komisja, nakładając obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia, o którym mowa w ust. 1 wskazuje termin zwrotu, nie krótszy niż 30 dni od dnia wydania decyzji. Od podlegającej zwrotowi równowartości nienależnego świadczenia, nieuiszczonej w terminie wskazanym w decyzji, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia przewidziany w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., choć wykazuje podobieństwo do rozwiązań przyjętych w kodeksie cywilnym, stanowi jednak regulację o charakterze

autonomicznym, dostosowaną do potrzeb postępowania przed Komisją. Przepis art. 31 ust. 1 jest samodzielną podstawą prawną nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia. Świadczy o tym w szczególności użycie przez ustawodawcę zwrotu „równowartość” nienależnego świadczenia i brak bezpośredniego odwołania do stosowania przepisów k.c. Konkretyzacja obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia (nie zaś samego świadczenia) następuje poprzez określenie w decyzji administracyjnej, po pierwsze, podmiotu zobowiązanego do zwrotu oraz, po drugie, wysokości stanowiącej równowartość nienależnego świadczenia. Podstawą nałożenia obowiązku zwrotu równowartości nienależnego świadczenia jest wydanie przez Komisję decyzji, o której mowa w art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zauważyć, iż jak już wcześniej wskazano w sprawie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, co stanowi podstawę do stwierdzenia wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa. Konsekwencją jest mające swoje umocowanie w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienie Komisji do nałożenia na wymienione w tym przepisie podmioty obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia.

Jak wykazała Komisja w przedstawionych powyżej rozważaniach, przy prawidłowo prowadzonym postępowaniu dekretowym nie powinno w ogóle dojść do wydania decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości przy ul. Kłopotowskiego 26 (d. Szeroka)/ Okrzei (d. Brukowa), na rzecz podmiotów, którym nie przysługiwał przymiot strony postępowania administracyjnego. Tym samym nie było żadnych podstaw do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości na rzecz spółek:

W dniu 19 sierpnia 2025 r. Komisja opublikowała w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienie o zakończeniu postępowania rozpoznawczego. W dniu 1 września 2025 r., Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku - M M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy spółka komandytowa w W (poprzednio B I P P i wspólnicy spółka jawna) o wykreślenie podmiotu z KRS dokonał wpisu o wykreśleniu ww. spółki. Postanowienie o wykreśleniu podmiotu z rejestru, na podstawie którego

dokonywane wpisy do rejestru jest skuteczne i wykonalne z chwilą uprawomocnienia.

W odniesieniu do spółki B I P i P sp. jawna przekształconej ostatecznie w spółkę B I M spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i wspólnicy spółka komandytowa, co do której 1 września 2025 r. dokonano wpisu o wykreśleniu z Krajowego Rejestru Sądowego, Komisja umorzyła postępowanie.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Komisji podmiotem, na który Komisja mogła nałożyć obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia jest beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej - I S.A z siedzibą w W (nr KRS) – obecnie N T C S.A.

Ustalając - wobec N T C S.A., wysokość nienależnego świadczenia podlegającego zwrotowi Komisja przyjęła, że równowartość nienależnego świadczenia, które uzyskała spółka na skutek wydania decyzji reprivatyzacyjnej z naruszeniem prawa, stanowi kwota zł (słownie:), którą to kwotę beneficjent decyzji reprivatyzacyjnej otrzymał w wyniku wykonania umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z 4 stycznia 2021 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (Rep. A 4/2021) i pomniejszona o koszty poniesione przez spółkę tytułem nabycia praw i roszczeń do nieruchomości hipotecznej 399- Praga w związku z umowami kupna praw i roszczeń z dnia: 30 września 2013 r., za nr rep. A 13799/2013 i z dnia 17 grudnia 2013 r., za nr rep. A 18967/2013.

I Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie:

myślnik umową sprzedaży z dnia 30 września 2013 r., rep. A 13799/2013 kupiła od S B połowę należącego do niego udziału, tj. udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części w prawach i roszczeniach do nieruchomości dekretowej nr hip. 399- Praga za cenę w kwocie zł. Koszty aktu poniosła ww. spółka, które wyniosły łącznie zł (koszty podatku od czynności cywilnoprawnych od sprzedaży praw i roszczeń, koszty taksy notarialnej). Tym samym zawierając umowę z dnia 30 września 2013 r. I S.A. poniosła koszty w wysokości,

myślnik umową sprzedaży z dnia 17 grudnia 2013 r., rep. A 18967/2013 kupiła od SB cały należący do niego udział, tj. udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części w prawach i roszczeniach do nieruchomości dekretowej nr hip. 399- Praga za cenę w kwocie zł.

Koszty aktu poniosła ww. spółka, które wyniosły łącznie zł (koszty podatku od czynności cywilnoprawnych od sprzedaży praw i roszczeń, koszty taksy notarialnej). Tym samym zawierając umowę z dnia 17 grudnia 2013 r. I S.A. poniosła koszty w wysokości zł.

W wyniku wykonania umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z 4 stycznia 2021 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego (Rep. A 4/2021) na rzecz M P sp. z o.o. z siedzibą w W i zapłaty ceny, spółka I S.A. otrzymała cenę w łącznej kwocie zł (kwota brutto).

Wyliczając nienależne świadczenie Komisja zastosowała następujące wyliczenie:
I Spółka Akcyjna z siedzibą w W, obecne N T C S.A.:

Kwotę należności, o której mowa w pkt 2 niniejszej decyzji, należy uiścić w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji na rachunek bankowy Funduszu Reprywatyzacji, którego posiadaczem jest Ministerstwo Finansów.

Zgodnie z treścią art. 56 ust 1 ustawy z dnia 30.08.1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz. U. z 2022 r. poz. 318), środki z tytułu świadczeń należnych Skarbowi Państwa, o których mowa w art. 31 ust. 1, art. 31a oraz art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, przekazywane są na rachunek bankowy Funduszu Reprywatyzacji w Ministerstwie Finansów.

Cztery rzymskie Strony postępowania

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.

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 reprywatyzacyjna 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, beneficjenci decyzji reprivatyzacyjnej oraz właściciele wyodrębnionych lokali w budynku stojącym na reprivatyzowanym gruncie.

Pięć rzymskie Konkluzja

Mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie: art. 29 ust. 1 pkt 4 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4, art. 29 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 105 § 1, art. 156 § 1 pkt 2 i pkt 4 k.p.a. oraz art. 31 ust. 1 pkt 1, ust. 2, ust. 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji

Arkadiusz Myrcha

Pouczenie:

Punkt pierwszy 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. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa), za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935 i 1685 oraz z 2025 r. poz. 769, dalej: p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto, jeżeli w sądzie nie złożono załączników w oryginale, po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

Punkt drugi Zgodnie z art. 57 § 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

Podpunkt pierwszy wysłane na adres do doręczeń elektronicznych organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał dowód otrzymania, o którym mowa w art. 41 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych;

Podpunkt drugi nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym;

Podpunkt trzeci złożone w polskim urzędzie konsularnym;

Podpunkt czwarty złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej;

Podpunkt piąty złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku;

Podpunkt szósty złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 366 z późn. zm.) Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych w latach 2016–2025.

Punkt trzeci Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 zł (dwieście złotych) zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 r. poz. 535).

Punkt czwarty W myśl 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 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.

Punkt piąty Zgodnie z art. 87 § 1 p.p.s.a. strona może złożyć wniosek o przywrócenie terminu do złożenia skargi na decyzję Komisji. Wniosek ten należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Komisji, w terminie siedmiu dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności wskazujące na brak winy w uchybieniu terminu. Równocześnie z wnioskiem strona powinna dokonać czynności, której nie dokonała w terminie. Po upływie roku od uchybionego terminu, jego przywrócenie jest dopuszczalne tylko w przypadkach wyjątkowych.

Punkt szósty W myśl art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a., 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. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

Punkt siódmy Zgodnie z treścią art. 49b. § 1 k.p.a., w przypadku zawiadomienia strony zgodnie z art. 49 § 1 lub art. 49a o decyzji lub postanowieniu, które podlega zaskarżeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję lub postanowienie,

niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji lub postanowienia w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje organ, nie umożliwiają udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.

Punkt ósmy Stosownie do treści art. 39a ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. od decyzji Komisji stronie nie przysługują przewidziane w odrębnych przepisach środki prawne wzruszenia decyzji dotyczące wznowienia postępowania, uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji.

Punkt dziewiąty Kwotę nienależnego świadczenia, o której mowa w pkt 2 decyzji, należy uiścić w terminie 30 dni od dnia wydania decyzji na rachunek bankowy Funduszu Reprywatyzacji:

Nazwa posiadacza rachunku: Ministerstwo Finansów – Departament Finansów i Księgowości

Nr rachunku: 51 1130 1017 0019 9426 2520 0002

Nazwa banku: Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział w Warszawie

W tytule przelewu należy wskazać datę i nr niniejszej decyzji oraz oznaczyć osobę zobowiązaną do dokonania wpłaty.

Punkt dziesiąty Zgodnie z treścią art. 31 ust. 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., od podlegającej zwrotowi równowartości nienależnego świadczenia, nieuiszczonej w terminie wskazanym w decyzji, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, 2320).

Punkt jedenasty W przypadku niewykonania obowiązku we wskazanym terminie zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne w administracji przewidziane do realizacji obowiązków o charakterze pieniężnym, zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2025 r. poz. 132 i 620).

Punkt dwunasty W przypadku skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego powstaje obowiązek uiszczenia kosztów egzekucyjnych, które

zaspokajane są w pierwszej kolejności. Koszty podlegają ściągnięciu w trybie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych.