

Informacja

dotycząca wydania przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich decyzji stwierdzającej, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. (nr 368/GK/DW/2014) orzekająca o zwrocie na rzecz New Tech Capital nieruchomości przy ul. Kłopotowskiego 26 w Warszawie, została wydana z naruszeniem prawa.

1. New Tech Capital S.A. informuje, że w dniu 31 października 2025 roku Spółka otrzymała decyzję Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: **Komisja**”), dotyczącą nieruchomości, którą Spółka nabyła w wyniku decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z sierpnia 2014 r.

Komisja w decyzji tej uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z 2014 r. została wadliwie skierowana do spółki New Tech Capital, gdyż Spółka nie powinna być uznana za stronę postępowania administracyjnego, wobec czego nie powinna uzyskać zwrotu przedmiotowej nieruchomości. Wobec tego, że decyzja ta wywołała już nieodwracalne skutki prawne Komisja orzekła, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy została wydana z naruszeniem prawa i nałożyła na Spółkę obowiązek zwrotu równowartości nienależnego świadczenia na rzecz Skarbu Państwa w wysokości 7.842.765 zł, stanowiącego równowartość zwróconej nieruchomości.

2. W sprawie tej podstawą stwierdzenia przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 28 sierpnia 2014 r. (nr 368/GK/DW/2014) została wydana z naruszeniem prawa, gdyż została skierowana do osoby, która nie mogła być stroną w sprawie, był przepis art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego w zw. z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r.

Wskazane powyżej rozumienie powyższym przepisom nadał Naczelny Sąd Administracyjny, który w swojej uchwale z dnia 10 kwietnia 2024 r. (sygn.akt I OPS 1/23, stwierdził, 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, ze 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, ze zm.) do uzyskania prawa użytkowania wieczystego w postępowaniu*

administracyjnym o wydanie decyzji na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 powołanego dekretu".

3. Praktycznie do 2024 r. zarówno w orzecznictwie jak też w literaturze przyjmowano powszechnie, że prawa unormowane 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, ze zm.) są zbywalne, oraz że nabywca takich praw może wystąpić o ich ustanowienie na swoją rzecz. Co więcej, taki sposób rozumienia przyjął również polski ustawodawca, który dał temu wyraz w art. 111a i 214c ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak też w art. 30 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 (t.j. Dz.U z 2021 r., poz. 795).

Zbywalny charakter uprawnienia przyznanego ustanowionego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego nie budził też wątpliwości zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego (wyrok SN z 16 stycznia 1952 r., sygn. akt C 650/50, niepubl., uchwała SN z 21 marca 2003 r., sygn. akt III CZP 6/03, opubl. OSNC 2004, nr 1, poz. 4; wyrok SN z 26 sierpnia 2009 r., sygn. akt I CSK 26/09; uchwała SN z 7 maja 2009 r., sygn. III CZP 18/09, opubl. OSNC 2010/1/11), jak i Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z 19 lipca 2016 r., sygn. akt Kp 3/15, publ. OTK-A 2016/66). Za zbywalnym charakterem przedmiotowego uprawnienia opowiadają się również przedstawiciele doktryny prawniczej (np. M. Gdesz, 1.5. Przyznanie prawa wieczystej dzierżawy (prawo zabudowy) [w:] Rewindykacja gruntów warszawskich. Zagadnienia administracyjnoprawne, Warszawa 2012; H. Ciepla, R. M. Sarbiński, K. Sobczyk-Sarbińska, 5.2.2. Legitymacja czynna [w:] H. Ciepla, R. M. Sarbiński, K. Sobczyk-Sarbińska, Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich. Sposób ich dochodzenia w postępowaniu administracyjnym i sądowym, Warszawa 2013; Ł. Bernatowicz, IV. Ogólne problemy reprivatyzacji w świetle polskiego ustawodawstwa i praktyki 2. Tryb dochodzenia roszczeń [w:] Reprivatyzacja na przykładzie gruntów warszawskich, Warszawa 2015).

Także sądy administracyjne stały na stanowisku, że prawo do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego, jako roszczenie majątkowe, ma charakter zbywalny, a zatem może być skutecznie, także w sferze prawa administracyjnego – przeniesione na inną osobę w drodze czynności cywilnoprawnej, np. sprzedaży. Uprawnienie takie ma charakter w istocie swojej

(materialnie) cywilny – a jedynie formalnie administracyjny – zatem może być przedmiotem obrotu na zasadach ogólnych. Taki pogląd w odniesieniu do wykładni art. 7 dekretu warszawskiego, wprost wypowiedział Naczelny Sąd Administracyjny m. in. w wyrokach: z 22 stycznia 2003 r., sygn. akt I SA 1788/02; z 25 listopada 2009 r., sygn. akt I OSK 220/09; z 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt I OSK 1893/11; z 8 kwietnia 2015 r., sygn. I OSK 1322/13; z 5 kwietnia 2017 r., sygn. akt I OSK 2214/16 oraz z 7 marca 2019 r., sygn. I OSK 1772/18, a ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie m. in. w wyrokach: z 23 lutego 2012 r., sygn. akt I SA/Wa 1811/11; z 13 października 2011 r., sygn. akt I SA/Wa 489/11 oraz z 16 grudnia 2019 r., sygn. akt I SA/Wa 959/19. Skuteczność wstąpienia nabywcy roszczenia do postępowania dekretowego, na zasadzie art. 30 § 4 k.p.a., potwierdził też Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 4 stycznia 2000 r., sygn. akt I SA 344/99.

Przeciwnie stanowisko orzecznicze, negujące skuteczność następstwa prawnego w postępowaniu prowadzonym na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, a w konsekwencji negujące możliwość ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy roszczenia na podstawie tego przepisu pojawiło się dopiero w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego w 2022 r. Zostało ono wyrażone w czterech wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z 29 sierpnia 2022 r., o sygn. akt: I OSK 2875/20; I OSK 2034/20; I OSK 707/20 oraz I OSK 1717/20, a także w dwóch wyrokach tego NSA z 6 października 2022 r., o sygn. akt: I OSK 999/21 oraz I OSK 1578/21. Ten ostatni kierunek wykładni art. 7 ust. 1 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, ze zm.) został przyjęty również w przywołanej wyżej uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 kwietnia 2024 r. (sygn. akt I OPS 1/23), na którą powołała się w zaskarżonej decyzji Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Owa zmiana kierunku wykładni art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego nie była zatem przewidywalna co najmniej do 2022 r.

4. W stanie prawnym obowiązującym w 2014 r., tj. w chwili wydawania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 28 sierpnia 2014 r. (nr 368/GD/DW/2014, decyzja ta była w pełni poprawna prawnie, a więc była ona w pełni legalna. Nie była ona dotknięta żadną wadą w szczególności zaś wadą nieważności.

Ów stan uległ zmianie dopiero w 2024 r., gdy wskutek wydania przez Naczelny Sąd Administracyjny uchwały z dnia 10 kwietnia 2024 r. (sygn.akt I OPS 1/23) zaczęto uznawać, iż *"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, ze 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, ze zm.) do uzyskania prawa użytkowania wieczystego w postępowaniu administracyjnym o wydanie decyzji na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 powołanego dekretu"*.

Przywołana wyżej uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego ukształtowała nowy sposób wykładni przepisu art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, a w konsekwencji również nową linię orzeczniczą sądów administracyjnych w tych sprawach.

W konsekwencji, od 10 kwietnia 2024 r. został ukształtowany nowe rozumienie art. 7 ust. 1 i 2 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, a w konsekwencji ukształtowała się norma o treści diametralnie odmiennej, niż ta która obowiązywała w chwili wydawania przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji z dnia 28 sierpnia 2014 r. (nr 368/GK/DW/2014). Tę nową normę, o treści ukształtowanej nową linią orzeczniczą, zastosowano w zaskarżonej decyzji do oceny decyzji Prezydenta m. st. Warszawy wydanej w 28 sierpnia 2014 r. i uznano, że jest ona sprzeczna z prawem, co skutkuje uznanie jej za wydaną z naruszeniem prawa.

5. Tak drastycznej zmiany linii orzeczniczej, jaka nastąpiła w 2024 r. nie dało się przewidzieć. Ani bowiem sądy, ani też organy administracji nie kwestionowały od 1945 r. do 2024 r. możliwości zbycia praw ustanowionych w art. 7 ust. 1 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Nie kwestionowano też uprawnień nabywców tych praw do wystąpienia o ustanowienie w stosunku do nich wskazanych w tym przepisie praw cywilnych.

Również w sprawie Skarżącej nie podnoszono, że nie ma ona uprawnień o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego. Stąd też działając w zaufaniu do organów państwa wystąpiła ona o ustanowienie na jej rzecz takiego prawa i je nabyła. Przy tym, to nabycie było w pełni zgodne z normą

wyprowadzaną w 2014 r. z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

6. Uznanie wydanej w dniu 28 sierpnia 2014 r. (nr 368/GK/DW/2014) przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji za niezgodną z prawem miałyby pociągnąć dla Skarżącej daleko idące skutki, w tym skutki majątkowe, których nie dało się w żaden sposób przewidzieć w momencie jej wydawania. Nie da się tego pogodzić z prokonstytucyjną wykładnią prawa. Decyzja taka jest niewątpliwie sprzeczna z art. 2 Konstytucji i wynikającą z niego zasadą pewności prawa, czy też zasadą zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa, a także z zasadą uzasadnionych oczekiwań.

Ponadto, uznanie wydanej w dniu 28 sierpnia 2014 r. (nr 368/GK/DW/2014) przez Prezydenta m. st. Warszawy decyzji za niezgodną z prawem jedynie w oparciu o normę, której treść została ukształtowana już po jej wydaniu przez nową i nieprzewidywalną linię orzeczniczą, miałyby również ten skutek, że naruszałoby jedną ze składowych wynikającego z art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji Prawa Człowieka prawo do sądu.

W tej sytuacji decyzję Komisji należy uznać za stojącą w sprzeczności z art. 2 Konstytucji, a także z art. 6 ust. 1 Europejskiej Konwencji Prawa Człowieka.

W tych okolicznościach Spółka w dniu 31 października 2025 r. wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na decyzję Komisji, domagając się jej uchylenia i umorzenia postępowania w sprawie.