



Warszawa, dnia 7 maja 2026 r.

Sygn. akt KR I R 6/26

## DECYZJA nr KR I R 6/26

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Arkadiusz Myrcha,

**Członkowie Komisji:**

Christian Młynarek, Mirosław Józef Pampuch, Anna Tarczyńska, Adrian Wasielewski,

na posiedzeniu niejawnym w dniu 7 maja 2026 r.,

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa - Centrum z dnia 24 października 2002 r., Nr 206/2002,

z udziałem stron: m.st. Warszawa, E K , M K -H

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i art. 30 ust. 1 pkt 4 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.) w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. i art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691; dalej: k.p.a.),

**orzeka:**

**stwierdzić nieważność decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 24 października 2002 r., Nr 206/2002, w całości.**

## UZASADNIENIE

### I. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2026 r., sygn. akt KR I R 6/26, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja) na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Burmistrza Gminy Warszawa -Centrum z dnia 24 października 2002 r., Nr 206/2002, na podstawie której ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 1/6 części gruntu położonego w Warszawie przy ul. Walecznych 34, stanowiącego działkę ewidencyjną nr (d. działkę nr ) z obrębu ', hip. nr oraz odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu o pow. 570 m<sup>2</sup>, hip. nr . przejętego na cel publiczny - ulicę.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2026 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomiła o wszczęciu postępowania rozpoznawczego właściwe organy oraz sądy. Postanowieniem z tego samego dnia Komisja zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji. Nadto zawiadomieniem z dnia 4 marca 2026 r. poinformowała strony o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie z dnia 4 marca 2026 r. zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 13 marca 2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 20 kwietnia 2026 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 21 kwietnia 2026 r.

Strony nie skorzystały przysługującego im prawa, wynikającego z art. 10 k.p.a.

W dniu 5 maja 2026 r. Społeczna Rada złożyła opinię w niniejszej sprawie, wnosząc o stwierdzenie nieważności ww. decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 24 października 2002 r.

### II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

#### 1. Opis nieruchomości.

Dawna nieruchomości hipoteczna o nr [redacted] „[redacted]” położona była w Warszawie przy ul. Walecznych 34 i 36, miała powierzchnię 1480 m<sup>2</sup> i oznaczona była pierwotnie jako dz. ew. nr [redacted].

W skład tej dawnej posesji wchodzi obecnie m.in. działka ewidencyjna nr [redacted] (dawna dz. ew. nr [redacted]) z obrębu [redacted] o powierzchni 502 m<sup>2</sup>, a położona przy ul. Walecznych 34, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted]. Jej właścicielem jest m.st. Warszawa. Nie jest ona obciążona prawami osób trzecich.

Na ww. działce ewidencyjnej znajduje się murowany, podpiwniczony, 3-kondygnacyjny budynek wybudowany przed 1939 r. Obiekt ten nie został uszkodzony w wyniku działań wojennych. Jest on odrębną od gruntu nieruchomością, a Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi dla niego księgę wieczystą nr [redacted]. Stanowi on współwłasność właścicieli 4 znajdujących się w nim, wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Budynek ten nie jest obciążony prawami osób trzecich.

Wśród ww. lokali mieszkalnych znajduje się m.in. lokal nr [redacted] o powierzchni 75,50 m<sup>2</sup>. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi dla niego księgę wieczystą nr [redacted] (uprzednio KW nr [redacted]). Stanowi on własność E / K [redacted]. Lokal ten nie jest obciążony prawami osób trzecich.

Część ww. dawnej nieruchomości hipotecznej nr [redacted] stanowił również grunt o pow. 570 m<sup>2</sup>. Obecnie jego fragmenty wchodzi w skład:

-dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted], stanowiącej ul. Walecznych, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted],

-dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted], stanowiącej ul. Królowej Aldony, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted],

-dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted] o pow. 12 m<sup>2</sup>, niezabudowanej, położonej przy ul. Walecznych 36, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted].

Wszystkie trzy ww. działki ewidencyjne stanowią wyłączną własność m.st. Warszawy i nie są obciążone prawami osób trzecich.

## **2. Nieruchomość hip. nr [redacted], lokal nr [redacted] oraz zmiany ich stanu prawnego.**

Zgodnie ze świadectwem Sądu Okręgowego w Warszawie nr [redacted] z dnia 12 stycznia 1946 r. tytuł własności nieruchomości hip. nr [redacted] uregulowany był jawnym wpisem na imię: S [redacted] J [redacted] P [redacted] raz W [redacted] i J [redacted] M [redacted] po połowie.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 1974 r., sygn. akt [redacted], Sąd Powiatowy dla Warszawy - Pragi w Warszawie stwierdził, że spadek po W [redacted] M [redacted] nabyli z

mocy ustawy: J M w 1/3 części, A M w 1/3 części oraz I K w 1/3 części.

Postanowieniem z dnia 2 października 1975 r., sygn. akt , Sąd Rejonowy w Piasecznie stwierdził, że spadek po J M nabyli na podstawie testamentu własnoręcznego, otwartego i ogłoszonego w Państwowym Biurze Notarialnym w Warszawie w sprawie sygn. akt , A M oraz P P każdy w 1/2 części.

Decyzją z dnia 16 stycznia 1976 r., znak: , Naczelnik Dzielnicy Warszawa Praga-Południe zezwolił na podział nieruchomości ,,

” – działka nr oraz zatwierdził plan jej podziału na: dz. ew. nr i oraz pas gruntu o pow. 570 m<sup>2</sup> przeznaczony pod ulicę. Na skutek tego dla obu działek założono oddzielne księgi wieczyste, przy czym posiadanie działki ew. nr (obecnie dz. ew. nr ) przypadło: I K , A M i P P .

W dniu 3 maja 1979 r. w księdze wieczystej nr , założonej dla budynku przy ul. Walecznych 34, wpisano jako jego właścicieli: A M w udziale 3/6 części, I K w udziale 1/6 części i P P w udziale 2/6 części.

Umową z dnia 8 maja 1979 r., Rep. ; A M i P P sprzedali J: K i za 130 000 zł dwa udziały w wysokości po 1/6 części każdy w nieruchomości budynkowej położonej przy ul. Walecznych 34, wraz z prawem ubiegania się o przyznanie odpowiedniej części użytkowania wieczystego, pod warunkiem że Prezydent m.st. Warszawy nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu. Do przeniesienia przedmiotowych praw doszło ostatecznie na podstawie umowy zawartej przez te strony w dniu 30 maja 1979 r., Rep. .

Umową z dnia 8 czerwca 1979 r., , P: P , A M , I K i J K ustanowili odrębną własność 4 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. Walecznych 34, w tym lokalu nr na rzecz P P . W jej treści wskazano, że przypadający mu udział w prawie do ubiegania się o przyznanie odpowiedniej części użytkowania wieczystego dz. ew. nr wynosi 1/6 części. W ramach wykonania tej umowy P P został wpisany jako właściciel lokalu nr w księdze wieczystej nr

Umową z dnia 6 kwietnia 1981 r., , P P sprzedał lok. nr M K H (wówczas posługującej się nazwiskiem K ) za 140 000,00 zł, pod warunkiem, że Prezydent m.st. Warszawy nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. W jej treści wskazano, że umowa ta obejmuje również roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego 1/6 części dz. ew. nr . Do wykonania tej umowy

doszło ostatecznie na podstawie umowy zawartej przez te strony w dniu 25 czerwca 1981 r.,

Umową z dnia 25 września 1984 r., [imię] [nazwisko] M [imię] K [imię] -H (wówczas posługująca się nazwiskiem K [imię]) sprzedała D [imię] : C [imię] połowę (1/2) lokalu nr [numer] za 140 000,00 zł. W jej treści wskazano, że umowa ta obejmuje również połowę roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego części dz. ew. nr [numer].

Umową z dnia 27 grudnia 1995 r., [imię] D [imię] i C [imię] darowała M [imię] K [imię] H [imię] (wówczas posługującej się nazwiskiem K [imię] a) współwłasność w 1/2 części lokalu nr [numer]. W jej treści stwierdzono, że do lokalu przynależy m.in. udział wynoszący 1/6 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Walecznych 34.

Na podstawie umowy zamiany z dnia 7 marca 2006 r., [imię] [nazwisko] M [imię] K [imię] -H (wówczas posługująca się nazwiskiem K [imię]) m.in. przeniosła na rzecz J [imię] K [imię] i E [imię] K [imię] dwa udziały we własności lokalu nr [numer] po 1/2 części każdy. Stwierdzono, że z prawem własności tego lokalu związany jest m.in. udział 1/6 w prawie użytkowania wieczystego działki, na której znajduje się budynek przy ul. Walecznych 34. Nadto w akcie tym J [imię] K [imię] i E [imię] K [imię] znieśli współwłasność przedmiotowego lokalu w ten sposób, że E [imię] i K [imię] nabyła go na wyłączną własność bez spłaty.

### 3. Postępowanie dekretowe.

Objęcie dawnej nieruchomości hipotecznej o nr [numer] przez gminę nastąpiło 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. W związku z tym termin do złożenia wniosku dekretowego upływał w dniu 16 lutego 1949 r.

Wniosek dekretowy został złożony w dniu 11 lutego 1949 r. przez S [imię] [nazwisko] i J [imię] P [imię] oraz W [imię] i J [imię] M [imię] [nazwisko].

Decyzją z dnia 19 czerwca 1979 r., nr T-III.6211/20/79/ID, Urząd Dzielnicy Warszawa-Wola ustanowił na rzecz P [imię] P [imię] użytkowanie wieczyste do 1/6 niepodzielnej części gruntu oznaczonego jako dz. ew. nr [numer] i ustalono z tego tytułu opłatę roczną w wysokości 196 zł. Odmówiono ustanowienia na rzecz strony użytkowania wieczystego do części gruntu wynoszącej 570 m<sup>2</sup>, a przeznaczonej pod ulicę.

Rozstrzygnięcia tego nie wykonano poprzez zawarcie aktu notarialnego.

Decyzją z dnia 5 stycznia 1982 r., nr T.III.8220/1/82/AW, Urząd Dzielnicy Warszawa-Wola zmienił w trybie 155 k.p.a. pkt 1 ww. decyzji z dnia 19 czerwca 1979 r. w ten

sposób, że ustanowił użytkowanie wieczyste do 1/6 niepodzielnej części gruntu oznaczonego jako dz. ew. nr            na rzecz M            K            -H            (wówczas posługującej się nazwiskiem K            ), zamiast na rzecz Pi            P

Decyzją z dnia 23 lipca 2001 r., Nr 132/2001, Burmistrz Gminy Warszawa – Centrum na podstawie art. 155 k.p.a. za zgodą stron uchylił ww. rozstrzygnięcia: z dnia 19 czerwca 1979 r., nr T-III.6211/20/79/ID, oraz z dnia 5 stycznia 1982 r., nr T-III.8220/1/82/AW.

Decyzją z dnia 24 października 2002 r., Nr 206/2002, Burmistrz Gminy Warszawa – Centrum:

-ustanowił użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 1/6 części w gruncie o pow. 502 m<sup>2</sup> oznaczonym jako dz. ew. nr            (d.            ) na rzecz M            K            -H            (wówczas posługującej się nazwiskiem K            ) (pkt I),

-ustalił z tego tytułu czynsz symboliczny w wysokości 298,00 zł (pkt II),

-stwierdził, że ustanowione prawo użytkowania wieczystego nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jego ustanowienia (pkt III),

-stwierdził, że w przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego (udziału) wynoszącego 1/6 część na rzecz osób trzecich przez wieczystego użytkownika czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego gruntu osoby te uiszczają na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (pkt IV),

-odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu o pow. 570 m<sup>2</sup>, a przejętego na cel publiczny - ulicę - zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego (pkt V).

Nadto w decyzji z dnia 24 października 2002 r. w jej punkcie VI stwierdzono, że:

-decyzja niniejsza, z chwilą gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt I decyzji (ppkt 1),

-niestawienie się bez usprawiedliwienia w kancelarii notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie będzie stanowić podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia niniejszej decyzji jako bezprzedmiotowej (ppkt 2),

-korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego powinno być zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego (ppkt 3),

-lokal nr            wraz z częścią wspólną budynku wynoszącą 1/6 część użytkownik wieczysty winien utrzymywać w należytym stanie, a w razie zniszczenia lub rozbiórki zagospodarować działkę zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego w ciągu 5 lat od daty wystąpienia wymienionych okoliczności (ppkt 4),

-umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu i grunt może być odebrany przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy (ppkt 5),

-w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie winno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy - wynagrodzenie nie przysługuje (ppkt 6),

-prawa i obowiązki użytkownika wieczystego nie wymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy kodeksu cywilnego (ppkt 7).

W uzasadnieniu jako przyczynę wydania tej decyzji wskazano niewykonanie ww. rozstrzygnięcia Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Wola z dnia 19 czerwca 1979 r., zmienionego decyzją z 5 stycznia 1982 r. oraz uchylonego na podstawie decyzji z dnia 23 lipca 2001 r. Podkreślono, że w budynku przy ul. Walecznych 34 wyodrębniono własność lokali, a każdy z nich został przeniesiony do odrębnej księgi wieczystej. Jednocześnie stan prawny lokalu nr ulegał zmianom, w dniu wydania decyzji jego właścicielką była M K -H ; a udział beneficjentki w części budynku znajdującego się przy ul. Walecznych 34 i w prawie użytkowania wieczystego ww. działki miał wynosić 1/6 części. Czynsz symboliczny został przy tym ustalony na podstawie § 1 ust. 1 zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy Nr 1531/98 z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „opłaty symbolicznej” za użytkowanie wieczyste gruntów przejętych na rzecz Państwa w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy - stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum (dalej: zarządzenie z 2 lutego 1998 r.).

Decyzja ta nie została wykonana poprzez zawarcie aktu notarialnego.

Decyzją z dnia 28 maja 2015 r., nr 326/GK/DW/2015, Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy: uchylił z urzędu ww. decyzję Burmistrza Gminy Warszawa - Centrum z dnia 24 października 2002 r., ustanowił prawo użytkowania wieczystego dz. ew. nr na rzecz E K w udziale 1/6 i ustalił z tego tytułu czynsz symboliczny w wysokości 83,66 zł.

Rozstrzygnięcie z dnia 28 maja 2015 r. nie zostało wykonane poprzez zawarcie aktu notarialnego.

Decyzją z dnia 18 lutego 2026 r., sygn. akt KR I R 59/25, Komisja stwierdziła nieważność ww. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2015 r. w całości.

Rozstrzygnięcie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 24 lutego 2026 r.

Od decyzji Komisji nie wniesiono skargi administracyjnej.

#### **4. Zgromadzony materiał dowodowy.**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie: akt sprawy KR I R 6/26 i KR I R 59/25 (4 tomy), akt dot. nieruchomości przy ul. Walecznych 34 i 36 (5 tomów), kopii akt KW nr: (1 tom), (1 tom), (1 tom), (1 tom), (1 tom) i (1 tom), kopii akt księgi hip. nr (3 tomy), kopii akt Sądu Rejonowego w Piasecznie o sygn. (1 tom) oraz kopii akt Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie o sygn. (1 tom).

### **III. Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

#### **1. Przedmiot orzekania.**

Na wstępie podkreślić należy, że w niniejszej sprawie wydano m.in. dwa rozstrzygnięcia restrykcyjne, tj.:

-decyzję Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 24 października 2002 r., Nr 206/2002, o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz M -H ;

-decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2015 r., nr 326/GK/DW/2015, na podstawie której uchylono rozstrzygnięcie z dnia 24 października 2002 r. oraz ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz E K w zakresie, w jakim było ono uprzednio przyznane na rzecz M K -H

Następnie decyzją z dnia 18 lutego 2026 r., sygn. akt KR I R 59/25, Komisja stwierdziła nieważność rozstrzygnięcia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2015 r. w całości. Decyzja ta jest prawomocna. W efekcie tego przyjąć należało, że decyzja z dnia 28 maja 2015 r. nigdy nie wywołała skutków prawnych, w sprawie statut wiążącego rozstrzygnięcia przypada decyzji z dnia 24 października 2002 r. i właśnie ona jest przedmiotem niniejszego postępowania.

## **2. Rażące naruszenie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego oraz art. 28 k.p.a.**

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., sygn. akt I SA 1326/93). W przypadku spraw dekretowych tego rodzaju regulacją jest art. 7 ust. 1 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). 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.

W uchwale z dnia 10 kwietnia 2024 r., sygn. akt I OPS 1/23, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że dekret warszawski jest aktem ze sfery prawa publicznego a normatywny cel i charakter uprawnienia do uzyskania prawa do gruntu odebranego tym dekretem jest dokonywany w publicznoprawnym (administracyjnym) trybie postępowania. Sfera normotwórcza, przedmiot i podmiotowość prawa administracyjnego mogą być kształtowane normami prawa cywilnego tylko wtedy, gdy istnieje wyraźna norma prawna dopuszczająca taką modyfikację. Brak takiej normy wyklucza możliwość oddziaływania prawa cywilnego i czynności cywilnoprawnych na kształt stosunku administracyjnoprawnego w jakimkolwiek zakresie. Przepisy dekretu warszawskiego nie kreowały normy materialnoprawnej, przypisującej stronom umowy nabycia praw i roszczeń interes prawny 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 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. Skoro bowiem ustawodawca zadeklarował w dekrete zrekompensowanie właścicielom gruntów warszawskich pozbawienie ich prawa własności przez przyznanie im praw określonych w tym akcie, to podmioty te nie mogą w wyniku własnej woli zmienić woli prawodawcy i wskazać

innego adresata tego uprawnienia. Należy odróżnić dopuszczalność wyrażania swojej woli w umowach cywilnoprawnych od niedopuszczalności przypisywania takim umowom skutków modyfikujących normatywny aspekt podmiotowy uprawnienia określonego w dekrete warszawskim w procedurze administracyjnej.

Z kolei w uchwale z dnia 16 marca 2026 r., nr I OPS 4/25, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że nabywcy roszczeń wynikających z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego nie przysługuje przymiot strony w rozumieniu art. 28 k.p.a. w sprawie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na podstawie przepisów dekretu. Wywodzono, że dekret warszawski - akt normatywny z zakresu administracyjnego prawa materialnego – nie zawiera ogólnej regulacji następstwa prawnego. Wobec tego obowiązuje zasada, że w przypadku braku wyraźnej normy prawnej sukcesja singularna nie jest dopuszczalna. Nie zmienia tego brzmienie przepisu art. 30 § 4 k.p.a., odwołującego się do wstąpienia następców prawnych w ogół praw proceduralnych na miejsce podmiotu tracącego przymiot strony – w zawisłym postępowaniu. Norma ta dotyczy wyłącznie praw zbywalnych i znajduje zastosowanie właśnie w przypadku zbycia takich praw. Natomiast możliwość zbycia praw powinna wynikać z normy prawa materialnego. W odniesieniu do zdecydowanej większości praw publicznych takiej normy po prostu brakuje. W konsekwencji należy uznać za regułę, że publiczne prawa i obowiązki pozostają trwale związane z tą osobą, dla której zostały ustanowione, czyli - w realiach prawnych dekretu warszawskiego - dotychczasowego właściciela gruntu warszawskiego. Oznacza to, że tego rodzaju prawa są nieprzenoszalne i nie ma co do nich następstwa prawnego. Ani w dekrete warszawskim, ani w żadnym innym akcie normatywnym nie zawarto regulacji, które przyznawałyby nabywcy praw określonych w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu przymiot strony w postępowaniu zmierzającym do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Nie sposób także wskazać na przepis prawa powszechnie obowiązującego, który stwarzałby podstawy normatywne do zastąpienia dotychczasowego właściciela gruntu nabywcą praw wynikających z art. 7 dekretu. W konsekwencji podkreślono, że umowa sprzedaży wierzytelności nie może stanowić źródła interesu prawnego.

Uwzględniając ponad czterdziestoletni utrwalony już dorobek praktyki orzecniczej sądów administracyjnych w zakresie uznawania za źródło interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym materialną normę prawną kreującą ten interes prawny, wsparty także wieloletnim dorobkiem doktryny prawa administracyjnego, należy podzielić stanowisko wyrażone w uchwale składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 30 czerwca 2022 r., sygn. akt I OPS 1/22 oraz zawarte w niej uzasadnienie, w której stwierdzono, że: "Źródłem interesu prawnego, o którym mowa w art. 28 k.p.a., jest norma prawa

powszechnie obowiązującego, a nie skutki czynności prawnej dokonanej przez podmiot prawa cywilnego.". Argumentacja zawarta w tej uchwale dotyczy bowiem wykładni pojęcia "interesu prawnego" zawartego w art. 28 k.p.a., mającego zastosowanie w - każdej - sprawie administracyjnej, w tym także w sprawie przyznania praw na podstawie dekretu warszawskiego, ponieważ przepis ten stanowi normatywny punkt odniesienia do identyfikowania stron postępowania administracyjnego. W świetle powołanej uchwały (I OPS 1/22) czynność prawna ze sfery prawa cywilnego może być źródłem interesu prawnego w prawie administracyjnym i w konsekwencji tego uzyskania uprawnienia normowanego tym prawem tylko wtedy, gdy ustawodawca dopuścił w prawie administracyjnym taki skutek materialnoprawny czynności cywilnoprawnej.

Nadto w wyroku z dnia 22 października 2024 r., sygn. akt I OSK 1055/20, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że przyznanie praw określonych w dekrecie warszawskim mogło nastąpić tylko na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu oraz jego spadkobierców. Z tego też powodu, nie można było umów, na podstawie których przenoszono roszczenia o ich przyznanie na osoby trzecie, uznawać za skuteczną podstawę przyznania im praw mocą decyzji wydawanej na podstawie art. 7 dekretu warszawskiego. Tego rodzaju praktyka stanowiła rażące naruszenie prawa - w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. - w postaci: art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 28 k.p.a. Analogiczne stanowisko wyrażono również w orzeczeniach z dnia 29 sierpnia 2022 r., o sygn. akt: I OSK 2034/20, I OSK 2875/20, I OSK 707/20 i I OSK 1717/20, a także w dwóch wyrokach tego Sądu z dnia 6 października 2022 r., o sygn. akt: I OSK 999/21 i I OSK 1578/21 oraz z dnia 7 lutego 2023 r., o sygn. akt: I OSK 1180/21 i I OSK 1363/21. Tożsamy pogląd Naczelny Sąd Administracyjny wyraził również w wyroku z dnia 28 stycznia 2025 r. sygn. akt I OSK 2363/21 oraz w wyroku z dnia 10 września 2025 r. sygn. akt I OSK 1889/22.

W tym miejscu należy uwzględnić, że w decyzji z dnia 24 października 2002 r. Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum nie wskazał jednoznacznie, dlaczego założył, że M K. .... -H. .... przysługiwało roszczenie dekretowe. Uwzględniając zaś okoliczności niniejszej sprawy, w tym treść uzasadnienia, stwierdzić należy, że przyczynami tego były opisane uprzednio umowy: z dnia 8 maja 1979 r., ..., z dnia 30 maja 1979 r., ..., z dnia 8 czerwca 1979 r., ..., z dnia 6 kwietnia 1981 r., ..., z dnia 25 czerwca 1981 r., ..., z dnia 25 września 1984 r., ..., z dnia 27 grudnia 1995 r., ..., na podstawie których usiłowano przenieść część roszczenia dekretowego przypadającego W ... i J ... M ...

Jednocześnie były to zdarzenia prawne mieszczące się w ramach prawa cywilnego. Jako takie, nie mogły one stanowić podstawy przeniesienia całości lub części roszczenia dekretowego. M K -H nie była zaś następcą prawnym właścicieli hipotecznych nieruchomości przy ul. Walecznych 34. Dlatego też, o ile była ona stroną postępowania ze względu na fakt, iż była właścicielem lokalu wyodrębnionego na przedmiotowej nieruchomości, o tyle nie mogła zostać uznana za podmiot, na rzecz którego winno być ustanowione użytkowanie wieczyste. Tym samym Burmistrz Gminy Warszawa-Centrum, wydając decyzję z dnia 24 października 2002 r., w sposób rażący naruszył: art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego w zw. z art. 28 k.p.a.

Z tych też względów, Komisja uznała za zasadne stwierdzenie nieważności decyzji Burmistrza Gminy Warszawa-Centrum z dnia 24 października 2002 r. w całości, albowiem jej beneficjentem uczyniono osobę, która w sposób oczywisty nie była uprawniona do uzyskania prawa użytkowania wieczystego, co stanowi rażące naruszenie prawa, o którym mowa w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

### **3. Ustalenie wysokości czynszu symbolicznego bez podstawy prawnej.**

Kolejną wadę stanowiła niewłaściwa podstawa prawna ustalenia w decyzji z dnia 24 października 2002 r. czynszu symbolicznego.

Jak wskazano w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 kwietnia 2018 r., sygn. akt II GSK 1800/16, przesłanka braku podstawy prawnej jest spełniona, gdy przepisy prawa powszechnie obowiązującego nie zawierają podstawy wydania decyzji administracyjnej. Brak ten musi mieć charakter obiektywny. Rdzeń znaczenia pojęcia „decyzja wydana bez podstawy prawnej” jest jednoznaczny, bo albo nie ma przepisu prawnego, który umocowuje administrację publiczną do działania, albo też przepis jest, ale nie spełnia wymagań podstawy prawnej działania organów tej administracji, polegającego na wydawaniu decyzji administracyjnych i postanowień, rozumianych jako indywidualne akty administracyjne zewnętrzne.

Podkreślić przy tym należy, że w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 listopada 2002 r., sygn. akt I SA 757/01, wskazano, iż Prezydent m.st. Warszawy nie został ustawowo upoważniony do stanowienia przepisów prawa o charakterze generalnym, będących podstawą decyzji administracyjnych. Dlatego też zasady ustalenia wysokości czynszu symbolicznego określone w zarządzeniu nr 1531/98 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie ustalenia wysokości „czynszu symbolicznego” za

użytkowanie gruntów na obszarze m. st. Warszawy - stanowiących własność Gminy Warszawa-Centrum nie mogły stanowić podstawy prawnej decyzji w zakresie dotyczącym tej kwestii.

Rozwinięcie powyższego zagadnienia znajduje się w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2010 r., sygn. akt I SA/Wa 2088/09. W orzeczeniu tym wskazano, że do wyłącznej właściwości rady gminy ustawodawca przekazał podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych. Kompetencji tej odpowiada regulacja zamieszczona w art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g., traktująca o upoważnieniu organów gminy do wydawania przepisów gminnych w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Unormowania te z racji odesłania zamieszczonego w ustawie z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy miały zastosowanie w odniesieniu do kompetencji organów samorządowych działających na terenie Warszawy w dacie wydania decyzji ustalającej czynsz symboliczny. Sprawę ustalenia mechanizmu obliczania opłat za użytkowanie wieczyste należy zaliczyć do kwestii dotyczących zasad zbywania nieruchomości publicznych. (...) art. 7 ust. 1 dekretu (...) w zestawieniu z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. pozostawia ustalenie zasad obliczania czynszu symbolicznego, tj. opłat rocznych w kompetencji rady gminy. Prezydent W. nie mógł dowolnie kształtować tych opłat bez regulacji zawartej w uchwale rady gminy. (...) Skoro brak było przepisu prawa powszechnie obowiązującego określającego zasadę ustalenia czynszu symbolicznego, to istnieje uzasadnione przypuszczenie, że taka (decyzja - dopisek) została wydana bez podstawy prawnej w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, że również w niniejszej sprawie ustalenie wysokości czynszu symbolicznego mogło nastąpić wyłącznie na podstawie uchwały rady gminy. Tymczasem, jak wskazano w decyzję z dnia 24 października 2002 r., rozstrzygnięcie tego rodzaju zostało wydane na podstawie zarządzenia z 2 lutego 1998 r. Brak jest również w aktach sprawy uchwały w tym zakresie. Tak więc określenie wysokości przedmiotowej należności nastąpiło bez przepisu spełniającego wymagania podstawy prawnej działania organu.

Należy również uwzględnić fakt, iż zgodnie z art. 93 § 2 zd. 2 Konstytucji RP, zarządzenia nie mogą stanowić podstawy decyzji wobec obywateli, osób prawnych oraz innych podmiotów. Rolą tej regulacji jest zaś zagwarantowanie, że akty prawa wewnętrznego nie tylko będą adresowane wyłącznie do jednostek organizacyjnie podległych organowi wydającemu akt (art. 93 ust. 1 Konstytucji RP), lecz również, że nie będą w sposób choćby pośredni („refleksowy”) wpływały na sytuację prawną (m.in. treść praw czy obowiązków) podmiotów

niepodlegających organizacyjnie takiemu organowi (por. A. Bień-Kacała, *Źródła prawa*, s. 231–232; por. S. Wronkowska, *System źródeł prawa*, s. 89). Zakaz, o którym mowa (...), dotyczy przypadku, w którym akt prawa wewnętrznego stawałby się podstawą (elementem podstawy) aktu stosowania prawa skierowanego do podmiotu niepodlegającego organizacyjnie organowi wydającemu akt. Chodzi przede wszystkim o sytuację, w której organ władzy publicznej – dokonując subsumpcji w celu ustanowienia normy indywidualnej i konkretnej, skierowanej „na zewnątrz” – musiałby sięgać nie tylko po normy generalne i abstrakcyjne zawarte w aktach prawa powszechnie obowiązującego, lecz również po normy zawarte w aktach prawa wewnętrznego (Konstytucja RP. Tom I–II. Komentarz, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016).

W rezultacie przyjąć należało, że w niniejszej sprawie zaistniała wada przewidziana przez art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

#### **4. Elementy cywilno-prawne w decyzji reprivatyzacyjnej.**

Przechodząc do omawiania kolejnej wady decyzji z dnia 24 października 2002 r., w pierw wskazać należy, że w jej punktach: III, IV oraz VI ppkt 2-7 zamieszczono szereg dodatkowych rozstrzygnięć dotyczących materii cywilnoprawnej.

W związku z tym podkreślić należy, że Komisja upatruje odrębną wadliwość przedmiotowej decyzji, obarczoną kwalifikowaną wadą prawną, a wyrażoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w zamieszczeniu w niej postanowień odnoszących się do materii cywilnoprawnej, której organ administracji publicznej w sposób władczy nie może kształtować. W decyzji tej bowiem poza orzeczeniami dot. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego za czynszem symbolicznym zawarto szereg dodatkowych postanowień ujętych w punktach, które wprost kształtowały sytuację prawną beneficjenta.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie przepisów dekretu warszawskiego przebiega w dwóch etapach. Po pierwsze, w toku postępowania administracyjnego organ bada materialnoprawne przesłanki ustanowienia tego prawa (art. 7 ust. 1 i ust. 2 dekretu warszawskiego) i w przypadku spełnienia tych przesłanek wydaje decyzję administracyjną o ustanowieniu tego prawa. 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.

W tym względzie wskazać należy, że już w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 sierpnia 2010 r., sygn. akt I OSK 1364/09, wskazano,

że użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego, a zatem przepisy kodeksu cywilnego powinny służyć do określania warunków zawarcia umowy ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego. Rozwinięcie tej tezy można znaleźć w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 999/17, który konkludował, iż: „przepisy dekretu nie zawierają przy tym jakichkolwiek regulacji pozwalających na kształtowanie na etapie postępowania administracyjnego obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego. Artykuł 7 ust. 3 in fine dekretu stanowi wprawdzie, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zastać zawarta. Jednakże określenie tych „warunków” - uregulowane obecnie w przepisach kodeksu cywilnego - odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie dopiero prowadzone po wydaniu ww. decyzji. To właśnie w ramach tego drugiego etapu rozstrzyga się o „warunkach” zawarcia tej umowy. Skoro zatem normy prawa materialnego nie przewidziały w tym zakresie kompetencji orzeczniczych organów administracji publicznych, to sprawa ta, w myśl art. 2 § 3 k.p.c. należy do drogi postępowania cywilnoprawnego, (...) w tej kwestii rozstrzygnięcie Prezydenta (.....) zostało wydane bez podstawy prawnej”. Powyższe potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 17 grudnia 2024 r., I SA/Wa 1095/23, wydanym co do nieruchomości przy ul. Krakowskie Przedmieście 39.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt badanej sprawy, wypada dostrzec, iż nie można wskazać przepisów prawa, które stanowiłyby podstawę prawną rozstrzygnięć zawartych w pkt. III, IV oraz VI ppkt 2-7 decyzji z dnia 24 października 2002 r. Zdaniem Komisji wszelkie tego rodzaju „dodatkowe” zastrzeżenia należą do jej osnowy i wywierają wpływ na prawa oraz obowiązki stron.

W szczególności w pkt VI ppkt 2 decyzji organ określił, że niestawienie się bez usprawiedliwienia w kancelarii notarialnej w wyznaczonym terminie stanowić będzie podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia decyzji. Uzależnienie obowiązywania stanu prawnego ukształtowanego w rozstrzygnięciu merytorycznym od ziszczenia się zdarzeń przyszłych i niepewnych stanowi zaś rozstrzygnięcie o charakterze władczym, o którym mowa jest w art. 162 § 1 pkt 2 k.p.a. Przepisy dekretu nie stanowią również podstawy do określania reguł: rozwiązania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego (pkt VI ppkt 5), korzystania z nieruchomości i budynku przez użytkownika wieczystego (pkt VI ppkt 3 i 4) i przyznawania wynagrodzenia przysługującego w razie wygaśnięcia umowy (pkt VI ppkt 6), a także określania: źródła praw i obowiązków użytkownika innego niż wydana decyzja administracyjna (pkt VI ppkt 7), kwestii związanych z prawami osób trzecich (pkt III) i konsekwencji zbycia użytkowania wieczystego (pkt IV). Nie ulega bowiem wątpliwości, iż

rozstrzygnięcia te nie należą do sfery prawnej kształtowanej w drodze decyzji administracyjnej. Określenie tych „warunków” - uregulowanych obecnie w przepisach kodeksu cywilnego – odnosić należy do etapu postępowania cywilnego, które będzie dopiero prowadzone po wydaniu ww. decyzji.

Komisja zwraca również uwagę, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do tego, aby rozstrzygnięcia zawarte w pkt. III, IV oraz VI ppkt 2-7 decyzji traktować inaczej niż pozostałe jej rozstrzygnięcia, w szczególności aby przypisywać im walor jedynie informacyjny. Przeczą takiemu ich postrzeganiu treści, jakie zostały w nich sformułowane, a charakterystyczne dla wypowiedzi kontraktowych, jak choćby odwołanie się do przepisów kodeksu cywilnego, jako aktu kreującego prawa i obowiązki użytkownika wieczystego w zakresie „niewymienionym w decyzji” (pkt VI ppkt 7).

Wskazuje to wprost na intencję związania strony już na etapie administracyjnym obowiązkami wskazanymi w zakwestionowanych punktach. Są to bez wątpienia elementy, których treścią organy administracji publicznej, a przez to faktycznie także strona - stosownie do art. 110 k.p.a. – będzie związana. Będą więc one również wiążące przy formułowaniu umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, której zawarcie ma dopiero nastąpić w jej wykonaniu. Nadto podnieść trzeba, iż organ poprzedził te elementy decyzji sformułowaniem „orzekam”, wskazując, że mają one charakter wiążący.

Jak już zaś wskazano wyżej, w wyroku z dnia 17 grudnia 2024 r., sygn. akt I SA/Wa 1095/23, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wprost wskazał, iż takie sformułowania zawarte w decyzji, które mają charakter władczy (a nie informacyjny), są wydane bez podstawy prawnej, a zatem są obarczone kwalifikowaną wadą prawną.

Reasumując, skoro 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. Oznacza to, że Burmistrz Gminy Warszawa - Centrum, nie mając kompetencji wynikających z art. 1 k.p.a. i 6 k.p.a., ani podstaw w przepisach prawa materialnego, w sposób władczy ukształtował elementy przyszłego stosunku cywilnoprawnego w decyzji administracyjnej.

Mając na uwadze powyższe, wydana przez Burmistrza decyzja obarczona jest kwalifikowaną wadą prawną wyrażoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., gdyż doszło do rażącego naruszenia art. 6 k.p.a., który stanowi, że organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa w zw. z art. 1 pkt 1 k.p.a. poprzez rozstrzygnięcie w drodze decyzji administracyjnej w zakresie nienależącym do właściwości organu. Zatem, decyzja

z dnia 24 października 2002 r., została wydana bez podstawy prawnej w rozumieniu art. 30 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **4. Konsekwencje prawne.**

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, w której stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych.

W myśl art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli wystąpią przesłanki wskazane w art. 30 ust. 1 od pkt 1 do 8. Art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jako tego rodzaju przesłankę wskazuje m.in. wydanie decyzji reprivatyzacyjnej bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Ww. artykuły nawiązują do art. 156 § 1 k.p.a. Stosownie zaś do treści jego pkt 2, organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należało, że decyzja z dnia 24 października 2002 r. dotknięta jest wadami przewidzianymi przez art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. oraz art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Została ona bowiem wydana z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego oraz art. 28 k.p.a., a część zawartych w niej postanowień została wydana bez podstawy prawnej – w sprawie dochodziło do obrotu częścią roszczenia dekretowego, a czynsz symboliczny i warunki cywilno-prawne zostały ustalone bez wymaganej podstawy prawnej.

Nadto nie wywołała ona nieodwracalnych skutków prawnych, albowiem dotychczas nie doszło do jej wykonania poprzez zawarcie aktu notarialnego.

#### **5. Strony postępowania.**

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. wskazać należy, że stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

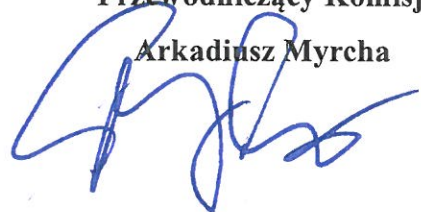
Zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja o wszczęciu postępowania rozpoznawczego zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Za

strony postępowania przyjęto również beneficjentki decyzji reprivatyzacyjnych wydanych w niniejszej sprawie.

## **6. Konkluzja.**

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. i art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

**Przewodniczący Komisji**  
**Arkadiusz Myrcha**



### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z 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, 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 2026 r., poz. 143; 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.).

2. Zgodnie z art. 57 § 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało: 1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) 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; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) 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 2026 - 2035.

3. 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. z 2021 r. poz. 535).

4. 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.

5. Zgodnie z treścią 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.

6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z 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.

7. 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.

8. Stosownie do treści art. 39 a ust. 1 ustawy z 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.

