



Komisja do spraw reprivatyzacji
nieruchomości warszawskich

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

Warszawa, dnia 8 września 2026 r.

Sygn. akt KRI R 9/26

DECYZJA nr KR I R 9/26

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Arkadiusz Myrcha,

Członkowie Komisji:

Christian Młynarek, Mirosław Józef Pampuch, Sławomir Potapowicz,
Adrian Wasielewski, Anna Wierzbica,

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2026 r. na posiedzeniu niejawnym,
sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27
listopada 2014 r. Nr 573/GK/DW/2014,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawa, GM, MM,

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 30 ust. 1 pkt 4a 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.),

orzeka:

uchylić decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 listopada 2014 r. Nr 573/GK/DW/2014 w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi m.st. Warszawy.

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2026 r., sygn. akt KR I R 9/26, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja) wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 listopada 2014 r. Nr 573/GK/DW/2014 ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do dz. ew. nr z obrębu położonej w Warszawie przy ul. Pustelnickiej 4A, hip. nr /. Postanowieniami z dnia 4 marca 2026 r. Komisja zawiadomiła o wszczęciu postępowania rozpoznawczego właściwe organy oraz sądy i

zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji Prezydenta. Zawiadomieniem z dnia 4 marca 2026 r. Komisja poinformowała strony o wszczęciu przedmiotowego postępowania rozpoznawczego.

Powyższe postanowienia i zawiadomienie z dnia 4 marca 2026 r. zostały ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 13 marca 2026 r.

Zawiadomieniem z dnia 3 sierpnia 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 na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 4 sierpnia 2026 r.

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

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

Dawna nieruchomość hip. nr parcela, położona była w Warszawie przy ul. Pustelnickiej 4. Posesja ta miała powierzchnię 606 m², co zostało

ustalone w późniejszych pomiarach, nie zaś 563,61 m², jak błędnie wpisano w prowadzonej dla niej księdze hipotecznej. W 1936 r. wybudowano na niej dwa budynki bliźniacze o przeznaczeniu mieszkaniowym. W wyniku działań wojennych zostały one zakwalifikowane do I kategorii zniszczeń — budynki nieuszkodzone. W bliżej nieustalonej dacie w latach 30-tych XX wieku dokonano również fizycznego podziału tej nieruchomości na dwie części oznaczone kolejno numerami policyjnymi 4 i 4A. W wyniku tego F na zasadzie wyłączności korzystała z zachodniego fragmentu posesji - oznaczonego nr 4, a M M z wschodniego oznaczonego nr 4A.

Obecnie na ww. nieruchomość hipoteczną składa się m.in. dz. ew. nr z obrębu o pow. 235 m², położona przy ul. Pustelnickiej 4A. Sąd Rejonowy dla Warszawy — Mokotowa w Warszawie prowadzi dla niej księgę wieczystą nr Stanowi ona własność m.st. Warszawa i nie jest obciążona prawami osób trzecich, w tym użytkowaniem wieczystym. Na działce tej znajduje się jeden ze wskazanych uprzednio budynków mieszkalnych, który stanowi nieruchomość budynkową odrębną od gruntu. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi dla niego księgę wieczystą nr. Współwłaścicielami tego obiektu są GM i MM nie wyodrębniono w nim odrębnej własności lokali i nie jest on obciążony prawami osób trzecich.

2. Właściciele dekretowi.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia 18 grudnia 2002 r. tytuł własności nieruchomości hip. nr parcela zapisany był jawnym wpisem na imię MM oraz FB w częściach równych, niepodzielnie. Do wejścia w życie dekretu o

własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy z dnia 26 października 1945 r. (Dz. U. Nr 50, poz. 279; dalej: dekret warszawski), tj. do dnia 21 listopada 1945 r. nie dokonano podziału prawnego tej posesji poprzez przyznanie wyłącznego prawa własności do którejkolwiek z jej wydzielonych dwóch części któremukolwiek z właścicieli hipotecznych.

Postanowieniem Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie, sygn. akt u, z dnia 24 marca 1958 r., stwierdzono że spadek po MM nabyli JM w 1/4 części oraz MM i ZN każde po 3/8 części spadku.

Postanowieniem Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie, sygn. akt, z dnia 11 kwietnia 1975 r., zmienionym postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 25 września 1975 r., sygn. akt m.in.:

-ustalono, że w skład spadku po MM wchodzi m.in. udział obejmujący prawa do wieczystego użytkowania w 1/4 części działki gruntu oznaczonego literą „” o powierzchni wraz z ulicą 563,61 m² położonej w Warszawie przy ul. Pustelnickiej 4 uregulowanej w księdze wieczystej oraz własność 1/2 części jednorodzinnego domu mieszkalnego wybudowanego w 1935 r. na opisanej wyżej działce wraz z garażem i innymi urządzeniami ogólnej wartości 1/4 działki i 1/2 domu 217 100 zł (pkt I),

-dokonano działu spadku opisanego w pkt I wartości 144.272,50 zł przez przyznanie go w całości na własność uczestnika postępowania MM.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie z dnia 25 marca 1981 r., sygn. akt, stwierdzono, że spadek po J M nabył z mocy ustawy MM w całości.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Pragi w Warszawie, sygn. akt, z dnia 16 grudnia 2004 r. stwierdzono, że spadek po MM nabyły z mocy dziedziczenia ustawowego: RM, GM i MM w częściach równych po 1/3 części spadku każde z nich.

Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 16 lutego 2022 r., Rep nr spadek po RM na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyli GM w 1/2 części i MM w 1/2 części.

Postanowieniem Sądu Powiatowego dla Warszawy - Pragi w Warszawie, sygn. akt z dnia 8 sierpnia 1968 r. stwierdzono, że spadek po FB przypadł: RB oraz HO w 1/2 każdemu z nich.

Na podstawie umów z dnia 15 listopada 1968 r., Rep. Nr, oraz z dnia 4 stycznia 1969 r., nr Rep. oraz HO należący do nich dom jednorodzinny, położony przy ul. Pustelnickiej 4 wraz z prawami i roszczeniami o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu sprzedali J i W mał. K za 120 000,00 zł.

3. Postępowanie dekretowe.

Objęcie przez Gminę nieruchomości hip. nr nastąpiło w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 20/48 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st Warszawy.

W dniu 28 stycznia 1949 r. MM oraz FB złożyli o przyznanie im prawa własności czasowej ww. posesji. Obowiązujący w tym zakresie termin upływał w dniu 16 lutego 1949 r.

Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie nie rozpoznało wniosku MM oraz FB.

W piśmie z dnia 15 czerwca 2014 r., GM oświadczyła, iż akceptuje sposób podziału nieruchomości położonej przy ul. Pustelnickiej 4 i 4 a, nie zgłasza i nie będzie zgłaszać jakichkolwiek pretensji bądź roszczeń do m.st. Warszawy z tego tytułu. Identyczne oświadczenia w pismach z dnia 16 czerwca 2014 r. zostały złożone przez MM i RM. Wszystkie trzy pisma zostały przekazane m.st. Warszawa w dniu 24 czerwca 2014 r.

Decyzją z dnia 27 listopada 2014 r. Nr 573 GK/DW/2014 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego dz. ew. nr na rzecz: RM w udziale 1/3 części, MM w udziale 1/3 części oraz GM w udziale 1/3 części. Z tego tytułu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 253 zł netto.

W jej uzasadnieniu wskazano, że w 1936 r. F i RB wybudowali w zachodniej części parceli dom stanowiący segment budynku bliźniaczego. Natomiast na pozostałej części - od strony wschodniej - drugą część segmentu wybudował MM. Jednocześnie faktycznego podziału przedmiotowej nieruchomości dokonali dawni właściciele hipoteczni w latach 30-tych XX wieku. Spadkobiercy dawnego właściciela zaakceptowali to i oświadczyli, iż nie będą zgłaszać jakichkolwiek pretensji bądź roszczeń do m.st. Warszawy z tego tytułu. PIZY określaniu źródła praw beneficjentów do ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego powołano się również na opisane uprzednio postanowienia Sądu Powiatowego lub Rejonowego dla Warszawy - Pragi w Warszawie sygn. akt: i. Wskazano przy tym, że postanowieniem Sądu Powiatowego (mylnie wskazanym jako

Wojewódzki) dla Warszawy-Pragi w Warszawie, sygn. akt z dnia 11 kwietnia 1975 r., dokonano działu spadku po MM i przyznano całość tego spadku na własność MM.

Decyzja z dnia 27 listopada 2014 r. nie została dotychczas wykonana poprzez zawarcie aktu notarialnego.

4. Zgromadzony materiał dowodowy.

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie akt sprawy o sygn.KR I R 9/26 (2 tomy) i akt Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie sygn. akt a także na podstawie kopii: akt dotyczących nieruchomości przy ul. Pustelnickiej 4 i 4A (3 tomy), akt Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie sygn. akt (1 tom), akt Sądu Rejonowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie sygn. akt i sygn. akt, akt KW nr (1 tom) i nr (1 tom) oraz księgi hip. nr (1 tom).

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. Naruszenie art. 7, 77, art. 80 i art. 107 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego i art. 28 k.p.a.

Generalne zasady: oceny zebranych w toku postępowania administracyjnego dowodów, ustalania na ich podstawie stanu faktycznego oraz argumentacji wyciąganych w ten sposób wniosków określają art. 7, 77 S 1, 80 i 107 S 3 k.p.a. W orzecznictwie wskazano

przy tym, że jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Dlatego też zarzut dowolności w tym zakresie wkluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego, zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 § 1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszelkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.) (por. wyrok SN — Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 23 listopada 1994 r., III ARN 55/94). Art. 80 k.p.a., nakazuje organowi administracji ocenić, czy dana okoliczność została udowodniona na podstawie całokształtu materiału dowodowego, art. 7 k.p.a. nakazuje podjąć wszelkie kroki niezbędne do dokładnego ustalenia stanu faktycznego, art. 77 § 1 k.p.a. nakłada na organ administracji obowiązek wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego. Przy czym zaznaczyć należy, że organ nie ma obowiązku uwzględniania wszystkich wniosków dowodowych, jeśli w jego ocenie wniosek dowodowy strony dotyczy okoliczności dostatecznie wyjaśnionych w postępowaniu. Wobec tego należy stwierdzić, że uchybienie przez organy ww. normom ma miejsce, gdy wbrew obowiązkowi należytego wyjaśnienia sprawy nie ustalają one faktów czy zdarzeń, które mają znaczenie dla załatwienia sprawy, czyli mają znaczenie dla zastosowania określonej normy prawa materialnego, przyznającej stronie konkretne uprawnienie lub przewidującej jej obowiązek publicznoprawny. O dowolności oceny można mówić w przypadku uzyskania wniosków niewynikających w sposób logiczny ze zgromadzonego materiału dowodowego lub pominięciu określonych dokumentów lub dowodów jako niezdatnych do poparcia przyjętej z góry tezy (por. wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2026 r., I OSK 2544/24).

Swobodna ocena dowodów, aby nie przerodziła się w samowolę musi być dokonana zgodnie z normami prawa procesowego oraz z zachowaniem reguł tej oceny:

- po pierwsze - opierać się należy na materiale dowodowym zebranym przez organ, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach prawa,

- po drugie - ocena powinna być oparta na wszechstronnej ocenie całokształtu materiału dowodowego,

- po trzecie - organ powinien dokonać oceny znaczenia i wartości dowodów dla toczącej się sprawy, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących dokumentów urzędowych, które mają na podstawie art. 76 § 1 k.p.a. szczególną moc dowodową. Organ może odmówić wiary określonym dowodom, jednakże dopiero po wszechstronnym ich rozpatrzeniu, wyjaśniając przyczyny takiej ich oceny,

- po czwarte - rozumowanie, w wyniku którego organ ustala istnienie okoliczności faktycznych, powinno być zgodne z prawidłami logiki (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 8 sierpnia 2006 r., IV SA/Wa 774/06).

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.

Zgodnie zaś z art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego 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.

Nie ulega wątpliwości, że mający być przyznany, w zamian za odebraną dekretem warszawskim z mocy samego prawa własność, nowy tytuł prawny do władania nieruchomością (dzierżawa wieczysta gruntu lub prawo zabudowy) stanowił warunkową ekspektatywę prawa majątkowego, tj. ekspektatywę nabycia prawa podmiotowego przez dotychczasowego właściciela w postaci uzyskania od gminy m.st. Warszawy świadczenia przyznania mu ww. praw do korzystania z gruntu. Treścią roszczenia była możliwość żądania (wnioskowania) od gminy m.st. Warszawy przyznania tych praw wprowadzie przez wymienione w art. 7 ust. 1 dekretu osoby, ale beneficjentem takiego żądania, jako wierzyciel, był ex lege wyłącznie dotychczasowy właściciel, a nie inne osoby uprawnione jedynie do złożenia wniosku. Krąg podmiotów uprawnionych do uzyskania prawa do gruntu na podstawie powołanego przepisu był ograniczony dekretowo, tj. przez samego dekretowego ustawodawcę, do „dotychczasowego właściciela”, ewentualnie jego sukcesorów w drodze spadkobrania. Nadto 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. (por. uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 kwietnia 2024 r., I OPS 1/23).

Wynikające z regulacji dekretu prawo domagania się ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, nawet jeżeli dotyczy prawa własności oraz instytucji prawa cywilnego, jest roszczeniem publicznoprawnym z zakresu prawa administracyjnego. Przeniesienie wierzytelności w drodze konsensualnej czynności prawnej nie powodowało zaś, że w miejsce dotychczasowego właściciela gruntu warszawskiego wstępował, w sferze materialnoprawnej, nabywca wierzytelności. Jeżeli do zbycia (przelewu) praw dekretowych dochodziło na podstawie umowy wzajemnej, to tylko ze skutkiem w sferze materialnego prawa cywilnego i tylko z drogą przed sądem powszechnym jako właściwym trybem dochodzenia praw. Czynność prawna z zakresu prawa cywilnego — umowa sprzedaży wierzytelności — nie może stanowić źródła interesu prawnego (por. uchwała Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 marca 2026 r., I OPS 4/25). Z tych też powodów nie przenosi roszczenia dekretowego m.in. opisany poniżej podział rzeczy do korzystania (quoad usum).

Podkreślić należy, że ostatnimi współwłaścicielami hipotecznymi nieruchomości nr byli MM oraz FB. W latach 30-tych XX wieku dokonali oni fizycznego podziału tej nieruchomości na dwie części, z których oddzielnie korzystali na zasadzie wyłączności. Tego rodzaju czynność w doktrynie i orzecznictwie określana jest jako podział quoad usum - podział do korzystania. Oznacza on określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. W wyniku dokonanego podziału

współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskują posiadanie zależne części rzeczy. W żadnym jednak razie nie przysługuje im żadne prawo rzeczowe do wydzielonej części rzeczy wspólnej (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny, Komentarz. Warszawa 1972, s. 257). Dokonanie podziału quoad usum oznacza jedynie wewnętrzne "zorganizowanie" sposobu korzystania (przy współposiadaniu samoistnym) z rzeczy wspólnej. Każdy ze współwłaścicieli zachowuje prawo, o jakim mowa w art. 209 k.c., tj. może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa i zachowuje prawo zarządu rzeczą wspólną w granicach określonych w art. 199 (czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu) i art. 201 k.c. (czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną) chyba, że współwłaściciele inaczej postanowili w umowie bądź sąd powszechny ustalił inaczej zasady wykonywania zarządu. Dokonanie podziału quoad usum nie oznacza zniesienia współwłasności. Współwłaściciele nadal pozostają w stosunku współwłasności, a dokonany podział rzeczy wspólnej nie oznacza likwidacji współwłasności (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 15 października 2009 r., II OSK 1582/08, oraz z dnia 20 kwietnia 2016 r., 11 OSK 1975/14).

Co należy podkreślić, w niniejszej sprawie Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną, dokonał niewłaściwej oceny konsekwencji prawnych podziału dokonanego przez właścicieli hipotecznych w latach 30-tych XX wieku. Otóż Organ przyjął, że wywołał on skutki w sferze własnościowej, w efekcie czego powstały dwie odrębne nieruchomości. W rezultacie: MM miał się stać wyłącznym właścicielem części gruntu oznaczonej numerem policyjnym 4A, a po wejściu w życie dekretu warszawskiego wyłącznie jemu, a następnie

jego następcom prawnym miało przysługiwać roszczenie dekretowe do tak oznaczonego terenu. Z kolei F: miała stać się wyłącznym właścicielem posesji oznaczonej numerem 4 z analogicznymi konsekwencjami.

Tego rodzaju ustalenia są błędne. Należy ponownie podkreślić, że dokonanie uprzednio opisanego podziału quoad usum nie skutkowało dokonaniem zmian własnościowych co do nieruchomości nr . Potwierdzają to uprzednio przytoczone wywody oraz:

-brak w aktach jakiegokolwiek dokumentu określającego treść czynności dokonanej w latach 30-tych XX wieku, pomimo że miała ona znosić współwłasność, a więc niewątpliwie byłaby załączona do akt księgi hipotecznej ,

-fakt, iż MM i FB aż do wejścia w życie dekretu warszawskiego byli wskazywani jako współwłaściciele całej nieruchomości w dziale II księgi hip nr oraz w zaświadczeniu nr

Tym samym do dnia 21 listopada 1945 r. byli oni współwłaścicielami całej przedmiotowej posesji w częściach równych, niepodzielnie. Z tego też powodu na tej samej zasadzie przysługiwało im oraz ich następcom prawnym roszczenie dekretowe do całości gruntu położonego zarówno przy ul. Pustelnickiej 4 jak i 4 A. Poza tym, jak już wcześniej wspomniano, jakakolwiek czynność z zakresu prawa cywilnego nie mogła wpływać na zakres uprawnień dekretowych.

Wbrew stanowisku Organu bez znaczenia pozostawało również przywołane w uzasadnieniu decyzji reparywatywacyjnej oświadczenia

spadkobierców dawnego właściciela o zaakceptowaniu podziału i zobowiązaniu się, iż nie będą oni zgłaszać jakichkolwiek pretensji bądź roszczeń do m.st. Warszawy z tego tytułu. Nie mogły one bowiem w jakikolwiek sposób wpływać na zakres roszczenia wskazanego w art. 7 ust. 1 i 2 dekretu warszawskiego. Potwierdza to również fakt, iż zostały one złożone w czerwcu 2014 r., a więc ponad 70 lat po dokonaniu podziału. Jeśli zaś oświadczenia te wywarły jakiekolwiek konsekwencje w sferze prawnej, to wyłącznie wpływały na charakter ewentualnych roszczeń cywilnoprawnych istniejących w stosunkach beneficjenci — m.st. Warszawa. Nie stanowiły zaś one podstawy do rozszerzania zakresu roszczenia dekretowego przysługującego następcom jednego właściciela hipotecznego kosztem praw przysługujących następcom drugiego.

Teoretycznie organ dekretowy mógł przy tym podzielić sprawę wszczętą na podstawie wniosku z dnia 28 stycznia 1949 r., wydając dwie decyzje zwrotowe — jedną do terenu położonego przy ul. Pustelnickiej 4, a drugą do położonego przy ul. Pustelnickiej 4a. Jednakże za każdym razem jako beneficjenci tego rodzaju rozstrzygnięcia winni być wskazywani następcy prawni zarówno MM jak i FB. Tymczasem, wydając decyzję z dnia 27 listopada 2014 r., Prezydent m.st. Warszawy ustanowił prawo użytkowania wieczystego dz. ew. nr w udziałach po 1/3 części każdy na rzecz: RM, MM i GM. Osoby te były zaś następcami prawnymi wyłącznie MM. Tymczasem, gdyby w sposób właściwy ustalono stan faktyczny i prawny niniejszej sprawy, wówczas określiliby szerszy krąg beneficjentów decyzji, uwzględniając następców. Nadto inaczej obliczonoby udziały w prawie użytkowania wieczystego przyznanego trzem uprzednio wskazanym osobom.

Reasumując stwierdzić należy, że po pierwsze Prezydent m.st. Warszawy dokonał błędnego ustalenia faktycznego w sprawie, pomimo posiadanych dokumentów w aktach, że nieruchomości hip. nr parcela została skutecznie pod względem prawnym podzielona na dwie odrębne nieruchomości (zaświadczenie nr z dnia 18 grudnia 2002 r.). Doszło bowiem wyłącznie do podziału faktycznego do korzystania między współwłaścicielami. Tym samym Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7, 77, 80, k.p.a., co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Po drugie, Organ błędnie ustalił, że jedynym dawnym właścicielem nieruchomości był tylko MM w sytuacji gdy ze zgromadzonego przez Prezydenta m.st. Warszawy materiału dowodowego w postaci chociażby ww. zaświadczenia nr wynika, że tytuł własności nieruchomości hip. nr parcela, zapisany był jawnym wpisem na imię MM oraz FB w częściach równych, niepodzielnie. W efekcie doszło do naruszenia art. 7 dekretu w zw. z 28 k.p.a., co miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Po trzecie, niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenia dotyczące podziału nieruchomości i jej właścicieli skutkowały w sposób oczywisty niewłaściwym określeniem wielkości udziałów przysługujących w prawie użytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców MM. Nie analizując bowiem na razie szczegółów dziedziczenia po tej osobie, wskazać należy, że Prezydent m.st. Warszawy przyznał to prawo w udziałach po 1/3 części. Uwzględniając zaś fakt, iż był on wyłącznie współwłaścicielem, przyjąć należało, że udziały te winny wynosić po 1/6. To zaś pociągało za sobą konkluzję, zgodnie z którą doszło również do naruszenia art. 7, 77, 80, 10 i 28 i 107 k.p.a. poprzez zaniechanie ustalenia i pominięcie w postępowaniu administracyjnym spadkobierców FB, którym łącznie przysługiwało prawo do 1/2 użytkowania wieczystego,

poprzez niezapewnienia im czynnego udziału w postępowaniu i wydanie decyzji tylko wobec następców jednego współwłaściciela, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 7 dekretu w zw. z 28 kpa, a mającego istotny wpływ na wynik sprawy.

W dalszej kolejności należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 365 §1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W rozpoznawanej sprawie, w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej nie wskazano dokładnie sposobu określania udziałów w prawie użytkowania wieczystego przyznanego beneficjentom. Jednocześnie możliwe jest to w oparciu o jej sentencję, uzasadnienie oraz treść opisanych uprzednio orzeczeń spadkowych. Za punkt wyjścia posłuży przy tym założenie, że m.st. Warszawa przyjęło, iż pierwotnie całość roszczenia dekretowego do nieruchomości przy ul. Pustelnickiej 4A przypadła MM. Na tej podstawie należy stwierdzić, że roszczenie to następnie przysługiwało:

-JM w 1/4 części, MM w 3/8 części i ZN w 3/8 części (sygn. akt),

-MMw całości (sygn. akt),

-ostatecznie RM, GM i MM po 1/3 części każdy (sygn. akt).

Ponieważ zaś w rozstrzygnięciu z dnia 27 listopada 2014 r. ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz tych ostatnich trzech osób w udziałach po 1/3 części każdy, stwierdzić należy, że w sprawie zastosowano

właśnie ten sposób ustalenia wielkości udziałów w prawie oraz kręgu osób uprawnionych. Jednakże w uzasadnieniu zignorowano całkowicie fakt, iż w postanowieniach wydanych w sprawach sygn. akt i ustalono, że w skład spadku po MM wchodzi m.in. udział obejmujący prawo do wieczystego użytkowania 1/4 części działki gruntu oznaczonego literą „, ” o powierzchni wraz z ulicą 563,61 m² położonej w Warszawie przy ul. Pustelnickiej 4 uregulowanej w księdze wieczystej - a więc całej nieruchomości hipotecznej. Interpretując zaś literalnie treść tych orzeczeń oraz uwzględniając fakt, iż grunt przy ul. Pustelnickiej 4A stanowił pierwotnie część posesji przy ul. Pustelnickiej 4, stwierdzić należałoby, że MM przysługiwało roszczenie dekretowe do tej pierwszej posesji w wysokości wyłącznie 1/4 części. W konsekwencji uprawnienie to następnie winno przysługiwać:

-JM w 1/16 części, MM w 3/32 części i ZN w 3/32 części (sygn. akt)

-MM w 1/4 części (sygn. akt),

-ostatecznie RM, GM i MM po 1/12 części każdy (sygn. akt).

W decyzji reprivatyzacyjnej ustanowiono zaś użytkowanie wieczyste na rzecz tych ostatnich trzech osób w udziałach po 1/3 części każdy, a więc w sposób odmienny niż wynika to z niniejszego sposobu obliczania.

W ocenie Komisji należy również zauważyć, że orzeczenia wydane w sprawie o sygn. akt () nie są jednoznaczne co do wszystkich okoliczności przyjętego w nich stanu faktycznego. Trudno jest również zakładać, że Sądy orzekające w tych sprawach nie znały lub ignorowały treść księgi hip. nr, która wskazywała, że właścicielami posesji byli wyłącznie MM

oraz w częściach równych, a więc, że ich udziały wynosiły po 1/2 części. Jednocześnie wysokość udziału w roszczeniu dekretowym zawsze odpowiadała wysokości udziału w znacjonalizowanym prawie własności. W związku z tym pojawia się pytanie, na jakiej podstawie sądy przyjęły, że do MM należało roszczenie dekretowe w wysokości 1/4 części. Odpowiedź na to pytanie wynika pośrednio z treści akt o sygn. () i wskazuje, że sądy prawdopodobnie założyły, że 1/4 udziału w omawianym uprawnieniu przysługiwała jego żonie JM z tytułu wspólności ustawowej małżeńskiej. W konsekwencji uprawnienie to następnie przysługiwało:

-JM w 5/16 części ($1/4 + 1/16 = 5/16$), MM w 3/32 części i ZN 3/32 części (sygn. akt),

-MM w 1/2 części ($5/16 + 3/32 + 3/32 = 1/2$) (sygn. akt),

-ostatecznie RM, GM i MM po 1/6 części każdy (sygn. akt).

Również ten sposób obliczenia udziałów jest sprzeczny z tym, który Prezydent m.st. Warszawy przyjął w decyzji reprivatyzacyjnej. Organ ten stwierdził bowiem, że w skład spadku po MM wchodziło m.in. prawo do żądania ustanowienia wieczystego użytkowania całości nieruchomości przy ul. Pustelnickiej 4A. Na tej zaś podstawie obliczał kolejno wielkość udziałów w tym roszczeniu przysługujących jego następcom, co ostatecznie skutkowało ustanowieniem użytkowania wieczystego w udziałach po 1/3 części. Tym samym ustalił on wysokość roszczenia przysługującego MM w sposób niezgodny z treścią sentencji postanowienia Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi w Warszawie, sygn. akt z dnia 11 kwietnia 1975 r., zmienionego postanowieniem Sądu

Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 25 września 1975 r., sygn. akt. Z orzeczenia tego wynikało bowiem, że omawiane uprawnienie wynosiło zaledwie 1/4 części.

Z tych zaś przyczyn przyjąć należało, że również w omawianym zakresie doszło do mającego wpływ na wynik sprawy naruszenia art. 7, 77, 80 k.p.a. poprzez dokonanie błędnego ustalenia faktycznego dotyczącego wielkości udziałów przysługujących w prawie użytkowania wieczystego w oderwaniu od materiału zgromadzonego w sprawie w postaci wymienionych powyżej postanowień spadkowych.

Podsumowując, Prezydent m.st. Warszawy był zobowiązany do podejmowania wszelkich niezbędnych kroków zmierzających do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i załatwienia sprawy oraz ustalenia prawidłowo wszystkich stron postępowania w sprawie (art. 7 k.p.a.). Zobowiązany był do należytego i wyczerpującego informowania wszystkich stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw oraz obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego oraz powiadomić ich o zakończeniu postępowania administracyjnego i umożliwić wypowiedzenie się co do zebranych dowodów (art. 9 i 10 k.p.a.) Prezydent musiał w sposób wyczerpujący zebrać, rozpatrzyć i ocenić cały materiał dowodowy (art. 77 S 1 i art. 80 k.p.a.) oraz uzasadnić poprzez wskazanie faktów, na których oparł swoje rozstrzygnięcie dotyczące ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na podstawie art. 7 dekretu, zgodnie z wymaganiami (art. 107 S 3 k.p.a.). Niemniej jednak mając na uwadze wyżej przedstawione argumenty i dokumenty zebrane przez Prezydenta m.st. Warszawy w trakcie swojego postępowania, stwierdzić należy, że nie podołał stawianym mu

wymaganiom w trakcie postępowania administracyjnego i weryfikowana decyzja w żadnej mierze nie spełnia wymogów wyżej wskazanych.

Dlatego też w ocenie Komisji wymaga ona uchylecia w całości i przekazania całej sprawy do ponownego rozpatrzenia Prezydentowi ponieważ decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, przepisów postępowania, które doprowadziły również do naruszenia prawa materialnego, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej końcowe rozstrzygnięcie.

2. Konsekwencje prawne.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie.

W myśl art. 29 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wydając decyzję, o której mowa w ust. 1 pkt 3, Komisja wskazuje okoliczności, które należy wziąć pod uwagę przy ponownym rozpatrzeniu sprawy. Zapatrywania prawne i wskazania Komisji co do dalszego postępowania są wiążące dla organu, któremu przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

Stosownie do treści art. 30 ust. 1 pkt 4 a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 m.in. jeżeli stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło

ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji repriwatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy.

Uwzględniając powyższe wywody, stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie doszło do naruszenia przepisów postępowania oraz prawa materialnego, a wskazanego w art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 30 ust. 1 pkt 4 a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jednocześnie, miało ono wpływ na wynik sprawy, albowiem gdyby w sposób właściwy ustalono stan faktyczny i prawny sprawy, to wówczas decyzja repriwatyzacyjna miałaby inną treść, tak pod względem podmiotowym jak i przedmiotowym. Co należy podkreślić, w sprawie pozostał konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy, który ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie. Nie ustalono bowiem następców prawnych FB nie określono wysokości udziałów przysługujących im w przyznanym prawie użytkowania wieczystego, a także w sposób sprzeczny z wydanym orzeczeniem sądowym ustalono wysokość roszczenia dekretowego przysługującego MM.

Nadto decyzja repriwatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych, albowiem dotychczas nie doszło do jej wykonania poprzez zawarcie aktu notarialnego. Z tego też powodu zaistniały przesłanki do uchylenia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 27 listopada 2014 r. i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia.

Organ I instancji winien przy tym w toku dalszego postępowania podjąć stosowne czynności celem określenia wszystkich relewantnych elementów stanu faktycznego sprawy, w tym m.in. podjąć próbę ustalenia następców prawnych FB, oraz jednoznacznie ustalić wysokość ewentualnych roszczeń dekretowych przysługujących wszystkim uprawnionym podmiotom, a następnie rozstrzygnąć przedmiotową sprawę przy uwzględnieniu aktualnie obowiązujących przepisów i przywołanego uprzednio orzecznictwa.

4.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 dwóch beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej, którzy nadto byli następcami prawnymi trzeciego beneficjenta, tj. R. M.

5.Konkluzja.

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3 i art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

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 niepozostawianiu 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. o decyzjach Komisji stronie nie przysługują przewidziane w odrębnych przepisach środki prawne wzruszenia decyzji dotyczące wznowienia postępowania, uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności decyzji.