

Warszawa, dnia 8 czerwca 2010 r.

- 1 -

2. ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 22 sierpnia 2003 r. znak: GK/DW/I/698/96/MD Nr 845/2003, którą po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20 września 1948 r. złożonego przez Romana Kępskiego o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, dla którego była prowadzona księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr 6436”, ustanowiono na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 719 m², położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 38/2 z obrębu 5-05-05, uregulowanego w księdze wieczystej KW Nr 111928, na rzecz Marii Ewy Lityńskiej 0,228, Janusza Marii Waltza w udziale 0,1368, Andrzeja Jerzego Waltza w udziale 0,0684, Barbary Krystyny Machej w udziale 0,0684, Dominiki Marii Waltz w udziale 0,0684, Witolda Szablowskiego w udziale 0,114, Romany Haliny Frankowskiej w udziale 0,057, Simony Anny Popławskiej w udziale 0,057, Heleny Wiesławy Kępskiej w udziale 0,0285, Romana Andrzeja Kępskiego w udziale 0,0285, Krystyny Teresy Kępskiej-Michalskiej w udziale 0,0285 i Janusza Romualda Kępskiego w udziale 0,0285, tj. wszyscy łącznie w udziale 0,912 niepodzielnej części gruntu.

Zaskarżonym decyzjom zarzucam rażące naruszenie:

art. 1 w zw. z art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. RP Nr 50, poz. 278) poprzez przyjęcie, że Roman Kępski składający wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, dla którego była prowadzona księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr 6436” spełniał warunki określone w art. 7 ust. 1 cyt. wyżej Dekretu, podczas gdy zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie (cyt. w zaskarżonych decyzjach) Wydziału Hipotecznego z dnia 29 stycznia 1948 roku tytuł własności nieruchomości o powierzchni 364,87 sążeni kwadratowych, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr 6436”, uregulowany był jawnym wpisem na imię Romana

Kępskiego w $\frac{3}{4}$ częściach i Zygmunta Szczechowicza w $\frac{1}{4}$ części – obu niepodzielnie na mocy aktów z *dnia 20 grudnia 1945 r., za nr 651, z dnia 4 stycznia 1946 r., za nr 7, i aktu z dnia 13 sierpnia 1946 r., za nr 45* z nabycia od poprzednich właścicieli: Pessy Regigerowej, Artura Pawła Regigera, Szlamy Oppenheim i Hirsza Freudemberga, a zgodnie z art. 1 cyt. wyżej Dekretu z dniem jego wejścia w życie, tj. *21 listopada 1945 r.* "...wszelkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przechodzą z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu na własność gminy m. st. Warszawy", w związku z czym po tej dacie możliwe było nabycie przez Romana Kępskiego i Zygmunta Szczechowicza, co najwyżej własności budynków zlokalizowanych na w/w działkach, natomiast nie mogli oni skutecznie nabyć własności gruntu od Pessy Regigerowej, Artura Pawła Regigera, Szlamy Oppenheim i Hirsza Freudemberga, gdyż jego właścicielem była już w dacie zawierania aktów notarialnych gmina m. st. Warszawy, a poprzedni właściciele, tj. Pessa Regigerowa, Artur Paweł Regiger, Szlama Oppenheim i Hirsza Freudemberga, zgodnie z postanowieniem z dnia 5 grudnia 2007 r. Sądu Najwyższego I CSK 300/07 pozostawali jedynie jego posiadaczami samoistnymi w złej wierze, bez uprawnień do przeniesienia własności gruntu.

Z uwagi na powyższe, stosowanie do dyspozycji art. 156 § 1 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego wnoszę o stwierdzenie nieważności obu w/w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy jako wydanych z rażącym naruszeniem prawa.

Jednocześnie na podstawie art. 183 § 1 k.p.a. zgłaszam udział w postępowaniu wywołanym przedmiotowym sprzeciwem.

UZASADNIENIE

Decyzjami nr 844/2003 i nr 845/2003 z dnia 22 sierpnia 2003 r. Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy orzekł o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 719 m², położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 38/2 z obrębu 5-05-05, uregulowanego w księdze wieczystej nr 111928 oraz do gruntu o powierzchni

530 m², położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 39 z obrębu 5-05-05, uregulowanego w księdze wieczystej nr 54381, na rzecz wymienionych w tych decyzjach osób będących spadkobiercami Romana Kępskiego oraz Zygmunta Szczechowicza. W w/w decyzjach ustalono nadto cenę gruntu oraz wysokość czynszu symbolicznego.

Należy w tym miejscu wskazać, że nieruchomości położona w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr 6436”, leży na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, przeszły z dniem 21 listopada 1945 r. tj. z dniem wejścia w życie ww. dekretu na własność gminy m. st. Warszawy, a od 1950 r., z chwilą likwidacji gmin, na własność Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu dotychczasowi właściciele lub ich następcy prawni będący w posiadaniu gruntu, względnie osoby prawa ich reprezentujące - uprawnieni byli w ciągu sześciu miesięcy od dnia objęcia gruntu w posiadanie przez gminę, do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej za czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną (obecnie prawa użytkowania wieczystego). Gmina miała obowiązek uwzględnienia wniosku, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowych właścicieli dało się pogodzić z przeznaczeniem tych gruntów określonym w planie zabudowania.

Jak wynika z Wyroku z dnia 7 marca 2008 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 2082/07 *Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy ustanawiał reguły, zgodnie z którymi należało uwzględnić wniosek o przyznanie prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do gruntu, jeżeli zostały spełnione przesłanki wymienione w treści art. 7 ust. 1 i 2 dekretu. Jeżeli zatem dotychczasowy właściciel gruntu w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosił wniosek o przyznanie prawa wieczystego użytkowania z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną, to gmina*

obowiązana była uwzględnić wniosek dotychczasowego właściciela, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania. LEX nr 510393

W realiach niniejszej sprawy Roman Kępski składający wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Noakowskiego 16, dla którego była prowadzona księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr 6436” nie spełniał warunków określonych w art. 7 ust. 1 cyt. wyżej Dekretu, gdyż jak wskazano powyżej, zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie (cyt. w zaskarżonych decyzjach) Wydziału Hipotecznego z dnia 29 stycznia 1948 roku tytuł własności nieruchomości o powierzchni 364,87 sążeni kwadratowych, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą: „Nieruchomość w m.st. Warszawie pod nr 6436”, uregulowany był jawnym wpisem na imię Romana Kępskiego w $\frac{3}{4}$ częściach i Zygmunta Szczechowicza w $\frac{1}{4}$ części – obu niepodzielnie na mocy aktów z dnia 20 grudnia 1945 r., za nr 651, z dnia 4 stycznia 1946 r., za nr 7, i aktu z dnia 13 sierpnia 1946 r., za nr 45 z nabycia od poprzednich właścicieli: Pessy Regigerowej, Artura Pawła Regigera, Szlarny Oppenheim i Hirsza Freudenberga, a zgodnie z art. 1 cyt. wyżej Dekretu z dniem jego wejścia w życie, tj. 21 listopada 1945 r. „...wszelkie grunty na obszarze m. st. Warszawy przechodzą z dniem wejścia w życie niniejszego dekretu na własność gminy m. st. Warszawy”, w związku z czym po tej dacie możliwe było nabycie przez Romana Kępskiego i Zygmunta Szczechowicza, co najwyżej własności budynków zlokalizowanych na w/w działkach, natomiast nie mogli oni skutecznie nabyć własności gruntu od Pessy Regigerowej, Artura Pawła Regigera, Szlarny Oppenheim i Hirsza Freudenberga, gdyż jego właścicielem była już w dacie zawierania aktów notarialnych gmina m. st. Warszawy, a poprzedni właściciele właściciele, tj. Pessa Regigerowa, Artur Paweł Regiger, Szlarna Oppenheim i Hirsza Freudenberga, pozostawali jedynie jego posiadaczami samoistnymi w złej wierze, bez uprawnień do przeniesienia własności gruntu. (Postanowienie z dnia 5 grudnia 2007 r. Sądu Najwyższego I CSK 300/07 Właściciel nieruchomości, który utracił własność z chwilą wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 275), pozostaje jej posiadaczem

samoistnym w złej wierze. OSNC-ZD 2008/3/91).

Sąd Apelacyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 15 stycznia 2009 r. I ACa 920/08 wskazał, że *Ustalenie faktów prawotwórczych, tj. komu przysługiwało prawo własności nieruchomości i komu przysługiwało uprawnienie do zgłoszenia wniosku o ustanowienie prawa własności czasowej na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279 ze zm.) jako nierozzerwalnie związanych z rozstrzygnięciem określonych stosunków prawnych powinno nastąpić w postępowaniu administracyjnym a nie powództwem o ustalenie opartym na art. 189 k.p.c.*Apel.-W-wa 2009/3/23 .

Jak to już wykazano powyżej składający wniosek Roman Kępski, nie był uprawniony do złożenia wniosku, co więcej nie był w tej sytuacji Stroną postępowania, gdyż nie był ani dotychczasowym właścicielem gruntu, ani jego następcą prawnym w rozumieniu art. 7 ust. 1 cyt. wyżej dekretu, ponieważ od dnia 21 listopada 1945 r. właścicielem przedmiotowego gruntu była gmina, a wnioskodawca nie posiadał nawet statusu posiadacza tego gruntu, gdyż jak wskazano wyżej jego posiadaczami w złej wierze w chwili zawierania aktów notarialnych byli: Pessa Regigerowa, Artur Paweł Regiger, Szlama Oppenheim i Hirszt Freudenberg i to oni lub ich następcy prawni byli uprawnieni do złożenia przedmiotowego wniosku. Zgodnie z Wyrokiem z dnia 8 lutego 2007 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie I OSK 1110/06 Z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) wynika, że w postępowaniu z wniosku dekretowego o przyznanie prawa do gruntu stroną jest dotychczasowy właściciel lub jego następcy prawni, zaś gmina - właściciel gruntu - rozstrzyga o losach tego wniosku. Inne podmioty mogłyby być stronami tylko wówczas, gdyby wykazały się tytułem prawnoorzeczowym do gruntu, będącego przedmiotem wniosku byłego właściciela. LEX nr 362467. Jak wynika z Wyroku z dnia 29 marca 2006 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 1146/05 Pozytywna przesłanka posiadania gruntu nie dotyczy dotychczasowego właściciela gruntu oraz osób jego prawa reprezentujących, lecz **wyłącznie następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej i jej wystąpienie powinno**

być oceniane nie w dacie złożenia wniosku dekretowego, ale w dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), tj. na dzień 21 listopada 1945 r. LEX nr 204810. Zatem nabywając przedmiotowe nieruchomości (budynkowe) na mocy aktów z dnia 20 grudnia 1945 r., za nr 651, z dnia 4 stycznia 1946 r., za nr 7, i aktu z dnia 13 sierpnia 1946 r., za nr 45, ani Roman Kępski ani też Zygmunt Szczechowicz nie nabyli gruntu, nie mogli też być posiadaczami przedmiotowego gruntu, gdyż zgodnie z cyt. wyżej orzeczeniem WSA w Warszawie, stan posiadania należy oceniać na 21 listopada 1945 r.

Zgodnie z Wyrokiem z dnia 30 października 2008 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 307/08 Przejście własności nieruchomości warszawskich na podstawie przepisów dekretu z dnia 26 października 1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze Miasta W. na rzecz gminy Miasta W. (następnie Skarbu Państwa) miało charakter nacjonalizacyjny, wobec czego stan prawny wykazany w księgach wieczystych stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Dokonywanie dalszych wpisów w tych księgach na rzecz innych osób niż gmina Miasta W., stało się niedopuszczalne. Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mająca charakter niezgodności z prawem publicznym, do którego należą normy nacjonalizacyjne, wyłącza też dopuszczalność powoływania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Ponadto, co należy podkreślić, Prokuratura Okręgowa w Warszawie rozpatrzyła sprawę również pod kątem wpływu na rozstrzygnięcie poglądu wyrażonego w Wyroku z dnia 22 stycznia 2003 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 2003.12.31) w Warszawie I SA 1788/02, iż *Prawo do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, o którym mowa w 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) było zbywalne. Prawo to, będące roszczeniem majątkowym, mogło być przeniesione na inną osobę, m.in. w drodze jego sprzedaży.* LEX nr 159261. Zdaniem prokuratury, przeniesienie prawa "do zgłoszenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej" było możliwe tak jak wskazuje NSA, jednak w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości musiałby

znaleźć się jednoznaczny zapis o stosownej treści w tym zakresie. Tymczasem nie ma żadnych dowodów na to, że akty notarialne, które zawarli Roman Kępski i Zygmunt Szczechowicz przewidywały również nabycie w/w prawa i że taka była wola stron tych umów, a tej nie można w żadnym razie domniemywać. Tymczasem NSA w cyt. wyżej orzeczeniu stwierdził, że: *Aktem notarialnym z dnia 18 września 1947 r. Adam W. sprzedał Kazimierzowi W. nieruchomość położoną w W., przy ulicy C., oznaczoną numerem hipotecznym 84, uregulowaną wraz z nieruchomością oznaczoną numerem 83 w księdze hipotecznej "Osada w S." powiatu w., w pełnym jej składzie z przynależnościami i wszelkimi prawami wynikającymi zarówno z tytułu własności, jak i z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie miasta Warszawy.* Powyższe rozstrzygnięcie można ocenić jako słuszne, jedynie na gruncie innego stanu faktycznego, a mianowicie w sytuacji, gdy przedmiotem sprzedaży było prawo do wystąpienia z wnioskiem o przyznanie własności czasowej, co zostało wyraźnie stwierdzone w akcie notarialnym.

Jak już wskazano wyżej, z dniem wejścia w życie Dekretu z dnia 26 października 1945 r., tj. z dniem 21 listopada 1945 r. dotychczasowi właściciele gruntu, stali się jego posiadaczami w tzw. złej wierze. Zgodnie z Wyrokiem z dnia 29 marca 2006 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie I SA/Wa 1146/05: *Pozytywna przesłanka posiadania gruntu nie dotyczy dotychczasowego właściciela gruntu oraz osób jego prawa reprezentujących, lecz wyłącznie następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości warszawskiej i jej wystąpienie powinno być oceniane nie w dacie złożenia wniosku dekretowego, ale w dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), tj. na dzień 21 listopada 1945 r. LEX nr 204810. Z powyższego wynika jednoznacznie, że warunek określony w art. 7 cyt. wyżej dekretu w przypadku Romana Kępskiego i Zygmunta Szczechowicza, którzy byli następcami prawnymi dotychczasowych właścicieli, nie został spełniony. Bez żadnych wątpliwości można wskazać, że na dzień 21 listopada 1945 r. nie byli oni posiadaczami przedmiotowego gruntu, co zgodnie z dyspozycją art. 7 dekretu eliminuje ich z kręgu podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku o przyznanie*

własności czasowej.

Jak wskazują autorzy Komentarza do art. 156 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U.00.98.1071), [w:] G. Łaszczyca, A. Martysz, A. Matan, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz. Tom II. Komentarz do art. 104-269, LEX, 2007, wyd. II. *W doktrynie prawa administracyjnego zarysowały się dwa podstawowe stanowiska w kwestii wykładni pojęcia "rażące naruszenie prawa". Według pierwszego z nich rażące naruszenie prawa zachodzi w przypadku naruszenia przepisu, którego treść bez żadnych wątpliwości interpretacyjnych może być ustalona w bezpośrednim rozumieniu. Podstawą zastosowania tej przesłanki może być zatem niebudzący wątpliwości stan prawny. Rażące naruszenie prawa to naruszenie oczywiste, wyraźne, bezsporne (J. Jendrośka, B. Adamiak, Zagadnienie rażącego..., s. 69 i n.). Można zatem mówić o nim tylko wówczas, gdy proste zestawienie treści rozstrzygnięcia z treścią zastosowanego przepisu prawa wskazuje na ich oczywistą niezgodność (wyr. NSA z 17 kwietnia 1996 r., III SA 565/95, Biul. Skarb. 1997, nr 2, s. 26). Oczywistość naruszenia prawa ma miejsce w szczególności wówczas, gdy decyzja została wydana wbrew zakazom lub nakazom ustanowionym w przepisie, a także wtedy, gdy wbrew przesłankom przepisu nadano prawa lub obowiązki lub też odmówiono ich (wyr. NSA z 26 maja 1989 r., IV SA 339/89, ONSA 1989, nr 1, poz. 50).*

Ponadto, zgodnie z Wyrokiem z dnia 25 września 2008 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie II SA/Kr 537/08 O zasadności zarzutu rażącego naruszenia prawa może być mowa jedynie wówczas, gdy organ postępuje wbrew oczywistej treści normy prawa, której sposób zastosowania nie powinien budzić wątpliwości w danym stanie faktycznym. LEX nr 563066. Jak wynika z Wyroku z dnia 17 września 2008 r. Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie II OSK 1043/07 *W sposób rażący może zostać naruszony wyłącznie przepis, który może być stosowany w bezpośrednim rozumieniu, to znaczy taki, który nie wymaga stosowania wykładni prawa. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszającą prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - skutki gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organy praworządnego*

państwa. LEX nr 508497.

Na gruncie realiów niniejszej sprawy, gdy chodzi o skutek w postaci przyznania tytułu prawno-rzeczowego do nieruchomości wskazanym w zaskarżonych decyzjach osobom, należy ocenić przedstawione wyżej oczywiste naruszenie prawa jako niewątpliwie rażące – spełniające wymóg kwalifikowanego naruszenia prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Z uwagi na powyższe wnoszę jak w sentencji.

Prokurator Prokuratury Rejonowej
Warszawa-Wola.
delegowany
do Prokuratury Okręgowej
w Warszawie
Krzysztof Kosieradzki