



Warszawa, dnia 9 lutego 2022 r.

Sygn. akt KR VI R 22/21

DECYZJA nr KR VI R 22a/21

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

Przewodniczący Komisji:

Sebastian Kaleta

Członkowie Komisji:

Paweł Lisiecki, Robert Kropiwnicki, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński
na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 lutego 2022 r.,

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011
r., nr ,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawa, L b spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w W , A K R
P M R , E K A K K
Z E Z I S O spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w W (uprzednio R S O spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W), J J R
P , F F P spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W
oraz F R Ś M A w W
na podstawie:

art. 29 ust. 1 pkt 4 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. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i
użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279; dalej:
Dekret z dnia 26 października 1945 r.), art. 235 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks
cywilny (Dz. U. z 2021 r., poz. 2459 z późn. zm.; dalej: k.c.), art. 31 i art. 93 ust. 3b ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899; dalej: u.g.n.), §210 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065; zwanego dalej: rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r.), §4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości z dnia 7 grudnia 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 268, poz. 2663; zwanego dalej: rozporządzeniem z dnia 7 grudnia 2004 r.), art. 1, art. 2 ust. 1, art. 2a ust. 1 i 2, art. 19 ust. 1, 2 i 5, art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376; zwaną dalej: ustawą o drogach) oraz w zw. z art. 156 §1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., a także na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

orzeka:

- I. **stwierdzić wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011 r., nr , z naruszeniem prawa w części dotyczącej jej punktów: I, II i III,**
- II. **utrzymać w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011 r., nr w części dotyczącej jej pkt IV.**

UZASADNIENIE

I.

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3, art. 16 ust. 1 w zw. z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowieniem z dnia 15 września 2021 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt KR VI R 22/21, dotyczącej m.in. decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011 r., nr ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego do:

gruntu o powierzchni 561 m², położonego w Warszawie przy ul. Dolnej (dawna ul. Dolna 41), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie dla którego Sąd

Rejonowy dla W - M w W prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr a także gruntu o powierzchni 883 m², położonego w Warszawie przy ul. Dolnej (dawna ul. Dolna 41), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie dla którego Sąd Rejonowy dla W - M w W prowadzi księgę wieczystą nr dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr oraz odmawiającej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do części gruntu o powierzchni 244 m², położonego w Warszawie przy ul. Puławskiej nr 95 (dawna ul. Dolna 41), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr o powierzchni 5 845 m² w obrębie dla którego Sąd Rejonowy dla W - M w W prowadzi księgę wieczystą nr , dawne oznaczenie wykazem hipotecznym nr Postanowienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 22 września 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 15 września 2021 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję strony: I b spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W , A K P P M R E K A K , K Z , E Z , I S O spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W (uprzednio R S O spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W), J G , R B , E E P spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W oraz P R Ś M A w W Zawiadomienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 22 września 2021 r.

Postanowieniem z dnia 15 września 2021 r. właściwe organy administracji oraz sądy zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania rozpoznawczego przez Komisję w trybie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Postanowienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 22 września 2021 r.

Postanowieniem z dnia 15 września 2021 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie m.in. wyżej opisanej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia :011 r., nr Społeczna Rada nie złożyła wnioskowanej opinii.

Pismem opatrzonym datą 18 stycznia 2022 r. zawiadomiono wszystkie strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego 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 (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 18 stycznia 2022 r.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1. Dawna „N” w W Nr hip. , położona w Warszawie przy ul. Dolnej 41, o powierzchni 1 702 m², obecnie składa się z: dz. ew. nr dz. ew. nr części dz. ew. nr o powierzchni 244 m² i części dz. ew. nr o powierzchni 14 m².

1.2. Dz. ew. nr ma powierzchnię 883 m², natomiast dz. ew. nr ma powierzchnię 561 m². Są one obecnie położone przy ul. Dolnej, w obrębie (uprzednio w obrębie), a S R dla W - M w W prowadzi dla nich księgę wieczystą nr . Dz. ew. nr uprzednio stanowiła część dz. ew. nr a S R dla W - M w Warszawie prowadził dla niej księgę wieczystą nr . Z kolei dz. ew. nr stanowiła część dz. ew. nr a S R dla W - M w W prowadził dla niej księgę wieczystą nr .

1.3. Właścicielem dz. ew. nr i dz. ew. nr jest obecnie L t spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W Są one obciążone:
-nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebnością przesyłu na rzecz R S D, s, z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W (obecnie I S O spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W),
-hipoteką umowną w wysokości 6 000 000,00 zł na rzecz J G
-hipoteką umowną w wysokości 3 000 000,00 zł na rzecz F E i E B
-hipoteką umowną w wysokości 1 000 000,00 zł na rzecz F spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W

1.4. Od strony wschodniej dz. ew. sąsiaduje z dz. ew. nr z obrębu . Uprzednio ta ostatnia działka była oznaczona jako dz. ew. nr Stanowi ona własność m.st. Warszawy, a S R dla W - M w W prowadzi dla niej księgę wieczystą nr .

1.5. Przed wybuchem II Wojny Światowej na dawnej „N ... W ... Nr hip. ...”, znajdował się pięciokondygnacyjny budynek (oficyna). Obiekt ten w wyniku działań wojennych został wypalony doszczętnie - VI kategoria zniszczeń. Obecnie zarówno dz. ew. nr ... jak i dz. ew. nr ... są niezabudowane.

1.6. Część ww. nieruchomości hipotecznej o powierzchni 244 m² wchodzi obecnie w skład dz. ew. nr ... Działka ta ma łączną powierzchnię 5 845 m² i jest położona przy ul. Puławskiej 95, w obrębie ... Sąd Rejonowy dla W ... - IV ... w W ... prowadzi dla niej księgę wieczystą nr ... Zabudowana jest kościołem parafialnym i budynkami towarzyszącymi. Nieruchomość ta stanowi własność F R ... Ś ... M ... A ... w W ... i nie jest obciążona prawami osób trzecich.

1.7. Grunt o powierzchni 14 m², który wchodził w skład ww. nieruchomości hipotecznej, stanowi obecnie część dz. ew. nr ... z obrębu ... która z kolei stanowi część ul. Dolnej. Grunt ten nie został objęty decyzjami reprivatyzacyjnymi.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego.

2.1. W dniu 10 października 2006 r. Rada m.st. Warszawy podjęła uchwałę Nr LXXXII/2739/2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ulic Raclawicka - Dolna - część I, zwaną dalej Planem z dnia 10 października 2006 r. Akt ten został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 14 listopada 2006 r. (nr 230, poz. 8504) i stosownie do treści jego §47 wszedł w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2.2. Uchwałą Rady m.st. Warszawy Nr XI/322/2007 z dnia 14 czerwca 2007 r. sprostowano błąd pisarski w Planie z dnia 10 października 2006 r. – sprostowano treść jego §25 ust. 9 pkt. Zarówno uprzednie jak i obecne brzmienie tej regulacji nie dotyczy przeznaczenia opisanych powyżej działek ewidencyjnych.

2.3. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 stycznia 2015 r., sygn. akt IV SA/Wa 2002/14, stwierdzono częściową nieważność §44 ust. 3 Planu z dnia 10 października 2006 r.

Następnie wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 8 grudnia 2016 r., sygn. akt II OSK 673/15, uchylono ww. wyrok z dnia 8 stycznia 2015 r. w całości i przekazano

sprawę do ponownego rozpoznania Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu w Warszawie.

Treść §44 ust. 3 Planu z dnia 10 października 2006 r. nie dotyczy przeznaczenia opisanych powyżej działek ewidencyjnych.

Innych zmian w treści Planu z dnia 10 października 2006 r. nie dokonywano.

2.4. Stosownie do treści §4 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r. przedmiotem ustaleń planu są tereny m.in.:

- usługowe (wielofunkcyjne) oznaczone na rysunku planu symbolem U (pkt 5),
- zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP (pkt. 11),
- ulic i dojazdów oznaczone na rysunku planu symbolem KU (pkt 12).

2.5. Jak wynika z rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do Planu z dnia 10 października 2006 r., północne części dz. ew. nr i dz. ew. nr znajdują się w terenie oznaczonym w tym akcie symbolem 1KUG.

2.6. W myśl §5 pkt 6 Planu z dnia 10 października 2006 r., obowiązującymi ustaleniami planu są oznaczenia graficzne na rysunku planu, tj. m.in. ustalenia dotyczące trasy ul. Nowo - Raclawickiej:

- a) oś i linie rozgraniczające,
- b) dopuszcza się zmianę linii rozgraniczających trasy w ramach realizacji projektu technicznego, przy czym: rozszerzenie (zawężenie) linii rozgraniczających nie może być większe niż 2 m. po każdej ze stron trasy - z wyjątkiem tunelu; ustala się zakaz rozszerzenia północnej linii rozgraniczającej trasy na wysokości zabudowy mieszkaniowej przy ul. Nowo - Raclawickiej na odcinku 0-250 m na wschód od ul. Dolnej - do wschodniej granicy planu; wykluczone jest rozszerzenie południowej linii rozgraniczającej trasy na wysokości stawu pod skarpą na terenie ZP/G3 na odcinku od wylotu tunelu do wschodniej granicy planu; rozszerzenie linii rozgraniczających nie może naruszać istniejącej zabudowy za wyjątkiem zabudowy przewidzianej w planie do likwidacji; zawężenie linii rozgraniczających musi uwzględniać zachowanie rezerw terenu dla sieci uzbrojenia podziemnego,
- c) zasięg przykrycia tunelowego,
- d) usytuowanie ekranów akustycznych.

Na podstawie §32 Planu z dnia 10 października 2006 r.:

1. Ustala się przebieg, linie rozgraniczające oraz zasadę rozwiązania wysokościowego ulicy Nowo - Raclawickiej na odcinku od ulicy Piaseczyńskiej do ulicy Szczekocińskiej jako ulicy głównej - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KUG,

2. Ustala się wykorzystanie naturalnego obniżenia terenu w rejonie Skarpy dla przeprowadzenia ulicy Nowo - Raclawickiej pod ulicą Puławską,

3. Ustala powiązania pomiędzy ulicą Nowo - Raclawicką a ulicą Puławską odbywać się będą za pośrednictwem ulicy Raclawickiej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KUG,

4. Dla ulicy Nowo - Raclawickiej (1KUG) ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

1) na odcinku od ulicy Piaseczyńskiej do górnej krawędzi skarpy - 30,0÷40,0 m.,

2) na odcinku od górnej krawędzi skarpy do skrzyżowania z ulicą Raclawicką – 25,0÷30,0 m.,

3) na odcinku od skrzyżowania z ulicą Raclawicką do ulicy Szczekocińskiej – 25,0÷40,0 m.

Dopuszczono możliwość czasowego użytkowania terenów rezerwowanych pod budowę trasy ul. Nowo - Raclawickiej - do czasu budowy w/w trasy (§44 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r.).

2.7.W związku z powyższymi postanowieniami Planu z dnia 10 października 2006 r. przewidywano wykonanie zadania inwestycyjnego: „Budowa ul. Nowo - Raclawickiej na odcinku od ul. Dolnej do ul. Beethovena – prace przygotowawcze”. Jednakże w związku z brakiem środków gwarantujących realizację inwestycji odstąpiono od budowy przedmiotowej drogi, a realizację zadania „wygaszono”. Zostało to zatwierdzone uchwałą Rady m.st. Warszawy z dnia 24 czerwca 2021 r. - L/1556/2021.

2.8.Jak wynika z rysunku planu, południowa część dz. ew. r oraz środkowa część dz. ew. nr znajdują się w terenie oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem ZP/G3.

2.9.Zgodnie z §6 Planu z dnia 10 października 2006 r. wyznacza się zasięg terenów zieleni parkowej (ZP) zgodnie z rysunkiem planu.

Dla terenów zieleni parkowej i publicznej oznaczonych na planie symbolem ZP:

1) zezwala się wyłącznie na realizację zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem oraz w uzasadnionych przypadkach przewodów infrastruktury technicznej obsługującej zainwestowanie na obszarze objętym planem,

2) ustala się zachowanie istniejących drzew zaznaczonych na rysunku planu,

3) ustala się wymóg urządzenia szpalerów i skupisk drzew, a także zieleni strzyżonej w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,

4) ustala się wymóg urządzenia istniejącego stawu w wyznaczonych na rysunku planu: miejscu, wielkości i kształcie,

5) wymieniony w § 31 ust. 1 pkt 4 staw należy uchronić przed wysychaniem (zagrożającym w wyniku realizacji sąsiedniej zabudowy na terenie US/G6 oraz podziemnych przewodów infrastruktury technicznej),

6) ustala się przebieg ciągów pieszych wyznaczone na rysunku planu oraz ich szerokość wynoszącą 3 metry,

7) dla Alei na Skarpie ustala się szerokość 5 m., z czego 3 m. na ciąg pieszy a 2 m. na ścieżkę rowerową (§31 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r.).

Dla terenu ZP/G3:

1) ustala się ochronę stoku Skarpy, tarasu nadskarpowego, podskarpowego, istniejącej zieleni. Ustala się wykonanie terenowych schodów zejściowych z Alei na Skarpie i Skweru Małkowskich w kierunku stawu,

2) ustala się przeprowadzenie Alei na Skarpie o szerokości jak w § 31 ust. 1 pkt 7) i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu,

3) ustala się zakaz zabudowy w terenie ZP/G3 (§31 ust. 3 Planu z dnia 10 października 2006 r.).

2.10. Jak wynika z rysunku planu, od ul. Nowo – Raławickiej, przed jej skrzyżowaniem z ul. Puławską, zaczyna biec w kierunku południowo – wschodnim tzw. Skarpa Warszawska. Termin ten dotyczy wysokiej skarpy wiślanej na terenie Warszawy, będącej charakterystycznym, naturalnym elementem ukształtowania terenu miasta, kształtującym jego krajobraz i strukturę przestrzenną. Południowa część dz. ew. nr . . . oraz środkowa część dz. ew. nr . . . znajdują się przy tym w granicach Skarpy Warszawskiej.

2.11. Stosownie do treści §13 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r. ustala się zachowanie istniejącej konfiguracji Skarpy Warszawskiej i ochronę zieleni porastającej jej stoki. Szczegółowe warunki ochrony określono w §14 ust. 4

Ustala się bezkolizyjne skrzyżowanie ulicy Puławskiej z ciągiem ulic Raławicka - Dolna (ulica Nowo - Raławicka) z przeprowadzeniem dołem w/w ciągu ulic pod ul. Puławską.

1) rozwiązania techniczne tras komunikacyjnych i urządzeń inżynierii miejskiej mają być dostosowane do zasad zagospodarowania, a kryteria ekonomiczności tych rozwiązań mają być podporządkowane zasadom ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego - w szczególności w rejonie wylotu trasy na Skarpie i obszarze podskarpowym.

2) ustala się, że realizacja tunelu ul. Nowo - Raławickiej musi być poprzedzona ekspertyzą jej wpływu na Skarpę i budynki położone w rejonie Skarpy (§14 ust. 2 Planu z dnia 10 października 2006 r.)

Plan ustala szczególną ochronę Skarpy Warszawskiej poprzez:

1) zakaz:

a) naruszania naturalnej rzeźby Skarpy z wyjątkiem rejonu wylotu tunelu ul. Nowo - Raclawickiej,

b) niszczenia szaty roślinnej związanej z ekosystemem Skarpy,

c) prowadzenia działań mogących naruszyć stabilność geologiczną Skarpy,

d) wszelkiej działalności inwestycyjnej poza ustalonymi lub dopuszczonymi przez plan terenami - w obrębie nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy oraz w określonym przedziale gabarytu wysokościowego,

2) wszelkie inwestycje wymagające prac ziemnych, realizowane na stoku skarpy lub w odległości do 50 m od jej górnej krawędzi, muszą być poprzedzone oceną warunków geotechnicznych wskazującą warunki realizacji tych prac w sposób zapewniający stabilność skarpy oraz bezpieczeństwo techniczne budowli znajdujących się w jej sąsiedztwie.

3) nadzór architektoniczny, polegający na ocenie sposobu dostosowania projektowanych obiektów do otoczenia w strefie 50 m od górnej i 100 m od dolnej krawędzi Skarpy traktowanej jako tereny eksponowane w mieście.

4) nakaz ochrony i wyeksponowania panoramy miasta, związanej ze Skarpą Warszawską.

5) ustala się uznanie terenów podskarpowych i nadskarpowych w obrębie planu za tereny eksponowane w krajobrazie miasta, podlegające nadzorowi architektonicznemu w celu zapewnienia pełnego wykorzystania ich walorów przestrzenno-krajobrazowych.

6) nakazuje się rekultywację terenów, na których prowadzona była działalność wywołująca degradację środowiska - bezpośrednio po ustaniu tej działalności; projekt rekultywacji wymaga uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

7) ustala się, że poniżej skarpy wysokości nowych obiektów kubaturowych nie mogą być wyższe niż 10 m ponad poziom terenu. Jeśli ustalenia szczegółowe planu lub rysunek planu ustalają mniejszą wysokość jako maksymalną - jest ona obowiązującą granicą. Na tarasie nadskarpowym wysokość obiektów regulują ustalenia szczegółowe planu (§14 ust. 4 Planu z dnia 10 października 2006 r.).

2.12. Jak wynika z rysunku planu, niewielka zachodnia część dz. ew. nr znajduje się na terenie oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem U/F2b, tj. na terenie przeznaczonym pod wielofunkcyjne tereny usługowe. Z kolei południowa część dz. ew. nr znajduje się w terenie oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem UK/G1, przeznaczonym pod tereny usług kultury i obiekty kultu religijnego.

3. Ogłoszenie o objęciu gruntu położonego przy ul. Dolnej 41 w Warszawie.

3.1. Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy nastąpiło na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. z 1948 r. Nr 6, poz. 43; dalej: rozporządzenie z dnia 27 stycznia 1948 r.) w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ukazania się w Dzienniku Urzędowym Nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy ogłoszenia o objęciu w posiadanie tego gruntu.

4. Pierwotni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.

4.1. Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w W Oddział Ksiąg Wieczystych z dnia 1948 r., Nr Dz właścicielami nieruchomości hipotecznej: „N W Nr hip. byli J i Z małżonkowie R w częściach równych, niepodzielnie, na mocy wniosku z dnia i 1935 r., za Nr tej księgi.

4.2. Postanowieniem Sądu Rejonowego λ - M w W z dnia 1998 r., sygn. akt , stwierdzono, że spadek: -po J R na podstawie ustawy nabyli: J E E K i W R po ¼ części oraz 2 R w ¼ części z wyłączeniem udziału w majątku objętym w chwili śmierci spadkodawcy wspólnością ustawową, który to udział dziedziczą J E E K i W R w częściach równych, -po Z R na podstawie ustawy nabyli J B i W R po 2/6 części oraz A K i W K po 1/6 części.

4.3. Postanowieniem Sądu Powiatowego w W z dnia 1965 r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po E K nabyli A K i W K po ½ części spadku.

4.4. Postanowieniem Sądu Rejonowego w W z dnia i 1983 r., sygn. akt , stwierdzono, że spadek po W P z mocy ustawy nabyli: W R M R i K i R po 1/3 części spadku każde z nich.

4.5. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla [] w W [] z dnia 2001 r., sygn. akt [], stwierdzono, że spadek po W [] K [] nabyła na mocy testamentu notarialnego z dnia [] 1999 r. E [] K [] w całości.

4.6. Postanowieniem Sądu Rejonowego [] w W [] z dnia [] 2004 r., sygn. akt [], stwierdzono, że spadek po J [] B [] na podstawie testamentu notarialnego z dnia [] 1989 r. nabył w całości A [] K []

4.7. Postanowieniem Sądu Rejonowego [] w W [] z dnia [] 2005 r., sygn. akt [], stwierdzono, że spadek po W [] R [] ia [] podstawie ustawy nabyli R [] R [] i M [] R [] po 1/2 części każdy z nich.

5. Wniosek dekretowy.

5.1. Wniosek dekretowy został złożony w dniu [] 1949 r. przez Z [] R []

5.2. Obowiązujący w tym zakresie termin upłynął w dniu 16 lutego 1949 r.

5.3. Przedmiotowy wniosek nie został rozpoznany. W aktach prowadzonych dla nieruchomości znajduje się wyłącznie sporządzony w 1950 r., nieopatrzonej konkretną datą i niepodpisany projekt orzeczenia administracyjnego. W aktach brak jest również dowodu doręczenia ewentualnego rozstrzygnięcia w tym względzie.

6. Wydzielenie dz. ew. nr [] i []

6.1. Pismem z dnia [] 2002 r. Urząd Gminy Warszawa - Centrum zwrócił się do Urzędu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa – Centrum o podział dz. ew. nr [] położonej przy ul. Dolnej 43/45. W piśmie tym wskazano na potrzebę rozpatrzenia wniosku dekretowego złożonego przez właściciela hipotecznego.

6.2. W związku z powyższym, geodeta uprawniony J [] O [] w dniu 2009 r. sporządził mapę sytuacyjną przewidującą podział działek, dla których prowadzono wówczas księgi wieczyste nr: [] i []. Na mapie tej wyznaczono trzy linie podziału biegnące kolejno wzdłuż punktów oznaczonych literami: A-B, C-D-E i F-G. Linia A-B przebiegała przy tym przez budynek będący ruiną i oznaczony według obowiązującej wówczas nomenklatury literą r. Obiekt ten znajdował się jednocześnie na przewidywanych do wyodrębnienia dz. ew. nr [] i [] (obecnie dz. ew. nr []).

6.3. Decyzją z dnia 2009 r., nr Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt podziału: dz. ew. nr , o pow. 0.1468 ha, a stanowiącej nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej , oraz dz. ew. nr 1 o pow. 4,5605 ha, a stanowiącej nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej obręb (dawny obręb położonych w Warszawie przy ul. Dolnej 43/45. Wskutek tego doszło do wydzielenia:

-z dz. ew. nr dz. ew. nr o pow. 0,0075 ha, dz. ew. nr o pow. 0,0832 ha i dz. ew. nr o pow. 0,0561 ha,

-z dz. ew. nr dz. ew. nr o pow. 0,0883 ha, dz. ew. nr o pow. 4,4689 ha i dz. ew. nr o pow. 0,0033 ha.

W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że podział następuje w związku z wnioskami dekretowymi złożonymi przez właścicieli dawnych nieruchomości hipotecznych położonych przy ul. Dolnej 41 i ul. Dolnej 43/45. Stwierdzono, że m.in. linia podziału AB wskazana na mapie z projektowanym podziałem do rewindykacji dzieli budynek – ruinę i nie pokrywa się z linią ścian oddzielen. Linia ta przebiega wewnątrz konturu budynku, który nie jest przeznaczony do adaptacji i jest częściowo posadowiony w liniach rozgraniczających ul. Nowo - Raclawickiej. Jednakże podział nieruchomości w celu realizacji roszczeń (do części nieruchomości) może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego, zgodnie z art. 95 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6.4. W rezultacie powyższego, część budynku oznaczonego literą r., przez który przebiegała linia podziału AB, znalazła się na dz. ew. nr , a część na dz. ew. nr (obecnie dz. ew. nr). Obie działki stanowiły wówczas własność m.st. Warszawy, jednakże pierwsza z nich została przeznaczona do realizacji roszczenia dekretowego. Nie dokonano również podziału przedmiotowego obiektu na dwie niezależne części.

6.5. Na usytuowanie ww. obiektu, a oznaczonego literą r., wskazano również w wyrysie z mapy ewidencyjnej sporządzonym przez M S w dniu 2015 r., którego kopia została złożona do akt księgi wieczystej nr (k. 59). Budynek ten został wówczas oznaczony numerem ewidencyjnym Jak wynika z informacji udzielonych przez m.st. Warszawa, został on rozebrany w dniu 2018 r.

7. Postępowanie dekretowe i zbycie roszczeń o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

7.1. W dniu [redacted] 2008 r. pełnomocnik: F [redacted] R [redacted], M [redacted], A [redacted] K [redacted] i E [redacted] zwrócił się o rozpatrzenie wniosku dekretowego złożonego przez Z [redacted] R [redacted]

7.2. Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] 2010 r., nr [redacted] odmówiono A [redacted] K [redacted] R [redacted] R [redacted], M [redacted] R [redacted] i E [redacted] K [redacted] przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki ewidencyjne w obrębie [redacted] nr [redacted] o pow. 0,0561 ha, nr [redacted] o pow. 0,0883 ha oraz część (o pow. 0,0244 ha) działki nr [redacted] – położonego przy ul. Dolnej 41. Nadto stwierdzono, że w odniesieniu do gruntu stanowiącego część dz. ew. nr [redacted] (obręb [redacted]) wniosek dekretowy zostanie rozpoznany odrębną decyzją.

W jej uzasadnieniu wskazano, iż nieruchomości, na którą składają się ww. działki ewidencyjne, położona jest w obszarze, gdzie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego rejonu skrzyżowania ul. Puławskiej z ciągiem ul. Raclawicka - Dolna – część I. Zgodnie tym planem dz. ew. nr [redacted] i dz. ew. nr [redacted] obejmują częściowo tereny o funkcjach: MWU/G5 - mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami, oraz 1KUG - przeznaczenie pod trasę komunikacyjną główną – ul. Nowo - Raclawicką, a więc cel publiczny. Podkreślono również, że dz. ew. nr [redacted] stanowi własność F [redacted] R [redacted], Ś [redacted] M [redacted] A [redacted] w W [redacted].

7.3. W dniu [redacted] 2010 r. pełnomocnik M [redacted] R [redacted] i R [redacted] R [redacted] wniósł odwołanie od powyższej decyzji.

W związku z tym, decyzją z dnia [redacted] 2010 r., [redacted], Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W [redacted] uchyliło zaskarżoną decyzję z dnia [redacted] 2010 r. w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji.

W jej uzasadnieniu stwierdzono, że Prezydent m.st. Warszawy nie wyjaśnił znaczenia terminu wskazanego w §44 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r. Kolegium uznało, że samo stwierdzenie, iż dawna nieruchomość hipoteczna jest zlokalizowana na terenie przeznaczonym na cele użyteczności publicznej, bez rozważenia jakiego typu działalność zamierzają prowadzić na tym terenie spadkobiercy dawnych właścicieli, jest niewystarczającą przesłanką odmowy ustanowienia na ich rzecz użytkowania wieczystego. Wskazano, że w niniejszej sprawie stan faktyczny winien być wyjaśniony w sposób niebudzący wątpliwości, a ewentualna odmowa należycie uzasadniona.

7.4. Następnie decyzją z dnia [redacted] 2011 r., nr [redacted], Prezydenta m.st. Warszawy:

-ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 0,0561 ha, oznaczonego jako dz. ew. nr [redacted], oraz gruntu o powierzchni 0,0883 ha, oznaczonego jako dz. ew. nr [redacted], obie w obrębie [redacted] na rzecz: A [redacted] K [redacted] w udziale 3/6 części, R [redacted] R [redacted] w udziale 1/6 części, M [redacted] R [redacted] w udziale 1/6 części oraz E [redacted] K [redacted] w udziale 1/6 części (pkt I i II decyzji),
-ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w wysokości netto odpowiednio po: 561,00 zł i 883,00 zł (pkt III decyzji),
-odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego części (o pow. 0,0244 ha) gruntu stanowiącego część dz. ew. nr [redacted] z obrębu [redacted], a stanowiącego własność P [redacted] R [redacted] Ś [redacted] M [redacted] A [redacted] w W [redacted] (pkt IV decyzji).

Nadto stwierdził, że w odniesieniu do gruntu stanowiącego część dz. ew. nr [redacted] wniosek dekretowy zostanie rozpoznany odrębną decyzją.

W uzasadnieniu decyzji wywodzono, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza możliwość czasowego użytkowania terenów zarezerwowanych pod budowę trasy ul. Nowo - Raclawickiej – do czasu budowy tej trasy. Z uwagi na fakt, iż nigdzie nie określono, w jakim czasie trasa ta zostanie wybudowana, należy stwierdzić, że przez określenie „do czasu budowy trasy” przyjmuje się datę złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji drogi (pozwolenia na budowę). Zdaniem organu należy więc uznać przedmiotowe działki za spełniające warunki określone w art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r.

7.5. W dniu [redacted] 2011 r. przed notariuszem M [redacted] S [redacted], został sporządzony akt notarialny Rep. Nr [redacted], na podstawie którego m.in.:

-oświadczone, że w dniu [redacted] 2008 r. A [redacted] K [redacted], R [redacted] R [redacted] M [redacted] R [redacted] i E [redacted] K [redacted] zawarli z D: [redacted] G [redacted] umowę o świadczenie usług, na podstawie której tej ostatniej osobie przysługuje wynagrodzenie równe 45/100 wartości roszczeń powstałych w wyniku złożenia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr [redacted] i [redacted],
- w dniu [redacted] 2008 r. D: [redacted] G [redacted] zawarła z A [redacted] K [redacted] umowę, na podstawie której zleciła mu podjęcie i dokonanie czynności niezbędnych do ustanowienia na rzecz spadkobierców właścicieli hipotecznych prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Dolnej 41. Z tego tytułu A [redacted] K [redacted] należne jest wynagrodzenie w wysokości 1/2 części wynagrodzenia należnego C [redacted] G [redacted] na podstawie ww. umowy z dnia [redacted] 2008 r.,

-E C w dniu 2011 r. przeniosła na A K połowę przysługujących jej praw i roszczeń do nieruchomości przy ul. Dolnej 41, w tym praw z decyzji o ustanowieniu użytkowania wieczystego, a A K prawa te przyjął,
-również w dniu 2011 r. D G w wykonaniu uprawnień przysługujących jej z tytułu zawarcia umowy z dnia 2008 r. zleciła A i K nabycie w drodze datio in solutum praw i roszczeń wynikających z decyzji z dnia 2011 r. wraz z roszczeniami wynikającymi z art. 7 Dekretu z dnia 26 października 1945 r.,

-A K R R, M R i E K wyrazili zgodę, aby w miejsce zapłaty należnego zleceniobiorcy całości wynagrodzenia przenieść na rzecz A K udziały w wysokości po 45/100 części w przysługujących każdemu z nich prawach i roszczeniach wynikających z decyzji z dnia 4 marca 2011 r. tytułem datio in solutum (art. 453 kc) w miejsce umówionego wynagrodzenia z umowy o świadczenie usług z dnia 1 czerwca 2008 r. i opisanych wyżej porozumień,

-w związku z powyższym R R, M R, A K i E K przenieśli na rzecz A K udziały w tych prawach i roszczeniach w wysokości po 45/100 części, co w całości wyczerpało roszczenia z tego tytułu w wysokości odpowiednio po 24 545 zł, 24 545 zł, 73 636 zł i 24 545 zł,

-nadto R F, M R, A K E K sprzedali E i K Z udziały w wysokości po 55/100 praw wynikających z decyzji z dnia 4 marca 2011 r. za kwoty odpowiednio po 30 000 zł, 30 000 zł, 90 000 zł i 30 000 zł.

7.6. W związku z powyższym, w dniu 2011 r. A K oraz E Zi - działający również w imieniu K Z, złożyli wniosek o zmianę decyzji z dnia 2011 r.

W konsekwencji tego, decyzją z dnia 2011 r., nr , na podstawie art. 155 k.p.a. Prezydenta m.st. Warszawy:

- zmienił pkt. I i II swej decyzji z dnia 2011 r. w ten sposób, że ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego dz. ew. nr oraz dz. ew. nr , na rzecz: A i K w udziale 45/100 części oraz K i E mał. Z w udziale 55/100 części (pkt 1 decyzji),

- pozostałe postanowienia decyzji z dnia 2011 r. pozostawił bez zmian (pkt 2 decyzji).

W jej uzasadnieniu powołano się na okoliczności wskazane w ww. akcie notarialnym z dnia 2011 r.

7.7. Wykonanie powyższej decyzji z dnia 2011 r. nastąpiło na podstawie umowy z dnia 2011 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M S Repertorium Nr

8. Stosunki własnościowe.

8.1. Nieruchomość położona przy dawnej ul. Dolnej 41 w Warszawie została objęta działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 r. i na podstawie jego art. 1 z dniem wejścia w życie Dekretu, to jest w dniu 21 listopada 1945 r., grunty przy tej ulicy przeszły na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy.

8.2. Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. z 1950 r. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.) z dniem 13 kwietnia 1950 r. własność gruntów przy dawnej ul. Dolnej 41 przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

8.3. Decyzją z dnia 1990 r., znak: Wojewoda Warszawski stwierdził, że nieruchomość składająca się z działki o powierzchni 5 845 m², oznaczona jako dz. ew. nr i zapisana w księgach wieczystych: „O i M Nr cz., Kw Nr cz., Hip. Nr Hip. Nr cz., „ -cz., Państwowego Biura Notarialnego w Warszawie, zabudowana kościołem parafialnym i innymi budynkami towarzyszącymi, położona w Warszawie przy ul. Puławskiej 95 - przeszła z mocy prawa na własność P R Ś M A w W

8.4. Decyzją z dnia 1992 r., Nr Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa – Mokotów z mocy prawa w dniu 1990 r., nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dolnej, oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa – Mokotów, obręb ewidencyjny nr dz. ew. o powierzchni 59 758 m².

8.5. Decyzją z dnia 1997 r., Nr Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa – Mokotów z mocy prawa w dniu 1990 r., nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dolnej 43/45, oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr o powierzchni 1 468 m², w obrębie ewidencyjnym

8.6. Decyzją z dnia 2012r., Nr , Zarząd Dzielniczy Mokotów m.st. Warszawy nieodpłatnie przekształcił prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Dolnej, stanowiącej dz. ew. nr i na

rzecz K i Z i E Zi na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 55/100 i A K w udziale 45/100.

9. Zbycie prawa własności dz. ew. nr i dz. ew. nr

9.1. Umową z dnia 2015 r., Repertorium Nr sporządzoną przed notariuszem M S, E, Z i K Z sprzedali L b. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W m.in. udziały w wysokości po 55/100 części w prawach własności dz. ew. nr i za łączną kwotę w wysokości 1 600 000 zł.

9.2. W dniu 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników L spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W: podjęło uchwałę Nr 1, zaprotokołowaną przez notariusza M S Rep. Nr o podwyższeniu jej kapitału zakładowego o kwotę 1 858 400 zł. Nastąpić to miało poprzez ustanowienie 37 168 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. W uchwale tej postanowiono, że nowo utworzone udziały zostaną przeznaczone do objęcia m.in. przez A K który miał objąć 5 168 udziałów o łącznej wartości nominalnej 258 400 zł. Udziały te miał on zaś pokryć m. in. udziałem 45/100 części we współwłasności dz. ew. nr i Łączną wartości przedmiotu aportu określono na 1 309 000 zł.

Wykonanie powyższej uchwały nastąpiło aktem notarialnym z dnia 2015r., Repertorium Nr sporządzonym przed notariuszem M S Na podstawie tego aktu doszło do wykreślenia w księdze wieczystej \ prawa własności przysługującego A K i w stosunku do dz. ew. nr i

9.3. Przy dokonywaniu czynności z dnia 2015 r. i 2015 r. Spółkę reprezentował Prezes jej Zarządu M K W okresie tym był on jedynym członkiem Zarządu, a Spółka nie miała innych organów.

9.4. Ponieważ podjęcie uchwały z dnia 2015 r. nie zostało zgłoszone do sądu rejestrowego w ciągu 6 miesięcy od tego dnia, podwyższenie kapitału zakładowego L b. : spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W nie wywołało w tym względzie skutków prawnych. Dlatego też w dniu 2016 r. jej Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę Nr 1, zaprotokołowaną przez notariusza M S, Repertorium Nr Na jej podstawie doszło do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki na zasadach przewidzianych już uchwałą Nr 1 z dnia 2015 r.

W związku z powyższym, w dniu 2016 r. A złożył w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. S, Repertorium Nr oświadczenie o objęciu 5 168 udziałów Spółki o łącznej wartości nominalnej 258 400 zł. Udziały te miał on pokryć m.in. udziałem 45/100 części we współwłasności dz. ew. nr

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie: akt zgromadzonych w sprawie sygn. KR VI R 22/21 (2 tomy), akt udostępnionych przez Urząd m.st. Warszawy dot. nieruchomości przy ul. Dolnej 41 (3 tomy), akt udostępnionych przez Urząd Dzielnicy Mokotów dot. nieruchomości przy ul. Dolnej 41 (1 tom), Mapy sytuacyjnej z dnia 17.03.2009r. (1 egzemplarz), Planu z dnia 10 października 2006 r. (1 egzemplarz), Załącznika nr 1 do Planu z dnia 10 października 2006 r. (1 egzemplarz), uwierzytelnionych kopii akt KW SR w W, nr (1 tom), nr (1 tom), (1 tom), (1 tom), akt SKO w Warszawie o sygn.: (1 tom), (1 tom), (1 tom), akt udostępnionych przez Zarząd Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy nr (1 tom), akt Prokuratury Krajowej w Warszawie sygn. (3 tomy), akt dot. nieruchomości przy ul. Dolnej 41 przekazanych przez Prokuraturę Okręgową w Warszawie (1 tom), poświadczonych kopii akt SR dla w W o sygn.: (1 tom) ; (1 tom), (1 tom) i (1 tom), poświadczonych kopii akt SR w W o sygn.: (1 tom) i (1 tom), akt SR w W sygn.: (1 tom), poświadczonych kopii akt Sądu Powiatowej w W sygn. (1 tom), poświadczonych wydruków fragmentów księgi hip nr z płyty CD udostępnionej przez Archiwum Państwowe w Warszawie (1 tom), dokumentów dot. nieruchomości przy ul. Dolnej 41 udostępnionych przez Archiwum Państwowe w Warszawie (1 tom) oraz poświadczonej kopii akt rejestrowych L b sp. z o.o. z siedzibą w W (1 tom).

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

- 1. Ustanowienie użytkowania wieczystego do dz. ew. nr pomimo usytuowania na niej i na dz. ew. nr (obecnie dz. ew. nr) budynku.**

1.1. Stosownie do treści art. 7 ust. 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. 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.

Gmina uwzględni wniosek, jeżeli korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne - ponadto, gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej (art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r.).

1.2. Zgodnie z art. 235 §1 k.c. budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

1.3. W myśl art. 31 u.g.n. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W razie braku tego planu stosuje się przepisy art. 94 (art. 93 ust. 1 u.g.n.).

Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części (art. 93 ust. 3b u.g.n.).

Niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może

nastąpić m.in. w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw (art. 95 pkt 4 u.g.n.).

1.4. Stosownie do treści §210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. części budynku wydzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie - od fundamentu do przekrycia dachu - mogą być traktowane jako odrębne budynki.

1.5. W myśl §4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje.

1.6. Co istotne, wszystkie te regulacje miały ww. brzmienie zarówno w dniu wydania decyzji działowej (2009 r.), decyzji reprivatyzacyjnej (2011 r.), jak i w dniu wydania rozstrzygnięcia przez Komisję (9 lutego 2022 r.).

1.7. Organ administracji publicznej rozstrzygający o zasadności wniosku dekretowego musi rozważyć, czy stan prawny gruntu oraz znajdującego się na nim budynku (budynków) pozwala na wydanie decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego oraz umożliwia jej wykonanie, poprzez określenie warunków zawarcia umowy, o której mowa w art. 7 ust. 3 dekretu warszawskiego. W przypadku, gdy przedmiotem wniosku dekretowego obecnie jest zabudowany grunt, będący własnością jednostki samorządu terytorialnego, organ obowiązany jest ustalić, czy możliwe jest oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków, jak tego wymaga art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 235 Kodeksu cywilnego. Pomimo bowiem tego, iż dekret warszawski przewiduje powstanie użytkowania wieczystego na skutek wydania decyzji administracyjnej, to jednak jest to sprawa cywilna załatwiana w postępowaniu administracyjnym. Organ administracji publicznej załatwiający sprawę objętą wnioskiem dekretowym nie może naruszyć uprawnień użytkownika wieczystego oraz istoty prawa użytkowania wieczystego, którego konstrukcja prawna uregulowana jest w przepisach art. 232-243 k.c. oraz przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organ administracji, rozstrzygając wniosek złożony na podstawie art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego,

obowiązany jest wydać decyzję o odmowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu nieruchomości warszawskiej także wówczas, gdy w stanie faktycznym i prawnym nieruchomości zaszły takie zmiany, iż nie jest możliwy podział wzniesionego później budynku w celu wydzielenia takiej jego samodzielnej części, która odpowiadałaby granicom gruntu dawnej nieruchomości warszawskiej (por. wyrok NSA z dnia 11 września 2018 r., sygn. I OSK 2382/16).

Według utrwalonego orzecznictwa nie jest możliwe przeniesienie własności lub ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego bez przeniesienia własności znajdujących się na gruncie zabudowań. (...) sprzedawane budynki muszą w całości znajdować się na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste. Jeśli budynki wykraczają poza granice gruntu musi być możliwość wydzielenia z nich samodzielnego obiektu budowlanego w granicach mającego powstać prawa użytkowania wieczystego. Podział budynku musi odpowiadać warunkom określonym w przepisach (...) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (...). Nie można ustanowić użytkowania wieczystego, jeśli budynek nie może zostać wyodrębniony, gdyż nie ma w nim ścian oddzielenia przeciwpożarowego, zaś granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu nie przebiegają wzdłuż pionowych płaszczyzn tworzonych przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku. Ściany takie powinny wyraźnie dzielić budynek na dwie odrębne części wyposażone w odrębne instalacje i z własnymi wejściami (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 24 czerwca 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 476/09).

1.8. Zgodnie z art. 95 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...) podziału nieruchomości dokonuje się niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw. Z regulacji tej należy wyprowadzić wniosek, iż także celem rozpoznania żądania o ustanowienie praw na przedmiotowej nieruchomości w trybie dekretu koniecznym jest uzyskanie decyzji podziałowej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie uzależnia jednak dokonania podziału ewidencyjnego nieruchomości od tego czy roszczenie skierowane do jej części jest uzasadnione, czy też nie. O zasadności zgłoszonych do nieruchomości roszczeń rozstrzyga właściwy organ w postępowaniu prowadzącym do jego realizacji (por. wyrok NSA z dnia 9 czerwca 2016 r. sygn. I OSK 2508/15).

Zgodnie z art. 93 GospNierU co do zasady podział nieruchomości gruntowej musi być zgodny z m.p.z.p. Stosownie do art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2016 r. poz. 778 ze zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: "m.p.z.p.") kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Wówczas podziału nieruchomości dokonuje się w sposób określony w art. 93 GospNierU. Niezależnie jednak od ustaleń planu miejscowego, a tym samym niezależnie od unormowań art. 93, dokonanie podziału nieruchomości jest możliwe w sytuacjach skonkretyzowanych w art. 95 GospNierU, Przepis ten stanowi zamknięty katalog celów, których osiągnięcie usprawiedliwiać może odstępianie od generalnej zasady, że podział nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami m.p.z.p. Art. 95 GospNierU ma więc charakter *lex specialis* i określone w nim przypadki należy interpretować ściśle. Dlatego nie jest możliwe warunkowanie rozumienia treści przepisów art. 95 GospNierU brzmieniem art. 93 ust. 3b GospNierU, który dopuszcza przebieg granicy działki przez budynek jedynie wzdłuż pionowych płaszczyzn, wyraźnie dzielących budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. Okoliczność ta ma charakter wtórny i techniczny, gdyż najpierw musi zostać rozstrzygnięte, czy w ogóle podział danej nieruchomości jest możliwy (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 17 stycznia 2017 r., sygn. II SA/Ol 1320/16).

1.9. Przedkładając powyższe na realia niniejszej sprawy, zauważyć należy, że w dniach wydania decyzji: działowej (, 2009 r.) oraz reprivatyzacyjnej (, 2011 r.) na dz. ew. nr , jak również na sąsiadującej z nią dz. ew. nr (uprzednio dz. ew. nr) znajdował się budynek oznaczany w pierw symbolem r. (ruina), a następnie symbolem ewidencyjnym: . Okoliczność ta znana była m.st. Warszawa. W uzasadnieniu decyzji działowej stwierdzono bowiem, że linia podziału AB, a wskazana na mapie z projektowanym podziałem, dzieli budynek – ruinę i nie pokrywa się z linią ścian oddzielen. Pomimo to, powołując się na art. 95 pkt 4 ug.n., organ dokonał wydzielenia dz. ew. nr , ignorując usytuowanie budynku oraz nie dokonując jego ewentualnego podziału.

1.10. W ocenie Komisji powyższy sposób podziału naruszał obowiązujące w tym względzie zasady wynikające m.in. z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak zaś wynika z przytoczonego powyżej orzecznictwa, w omawianym zakresie istniały dwa powiązane ze sobą, a jednak odrębne zagadnienia. Pierwszym była sama dopuszczalność dokonania podziału. W tym względzie, zdaniem Komisji, stanowisko organu było słuszne. Art. 95 pkt 4 u.g.n. uprawniał bowiem m.st. Warszawa do jego dokonania celem realizacji roszczeń wynikających z Dekretu z dnia 26 października 1945 r. Jednakże, kolejną kwestię stanowiło dokonanie czynności technicznych polegających na wyznaczeniu linii podziału. W tym zakresie art. 95

pkt 4 u.g.n. nie wyłączał zastosowania art. 93 ust. 3b u.g.n., ani tym bardziej §210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. i §4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r. Regulacja ta (art. 95 pkt 4 u.g.n.) uniezależnia bowiem podział wyłącznie od ustaleń planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tak więc, wydzielając dz. ew. nr [] i [] organ winien był wyznaczyć ich granice w sposób uwzględniający linię ścian oddzieleni budynku, tak aby powstały jego dwie niezależne części. Mógł również ustalić granice w sposób zapewniający, że przedmiotowy obiekt nie znalazł się jednocześnie na obszarze dwóch nowopowstałych działek. Tymczasem linię rozgraniczającą AB przeprowadzono wewnątrz konturu budynku.

1.11. Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należało, że wskutek wydania decyzji działowej z dnia [], 2009 r. zaistniał stan rzeczy uniemożliwiający pozytywne rozpatrzenie wniosku dekretowego w stosunku do dz. ew. nr []. Dlatego też Prezydent m.st. Warszawa, znając treść dokumentacji związanej z podziałem, w tym uzasadnienie decyzji, winien był wydać negatywne rozstrzygnięcie w tym zakresie. Ewentualnie winien był wstrzymać się z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej do czasu rozebrania obiektu lub do dnia wydzielenia kolejnych działek, lecz tym razem w sposób prawidłowy - uwzględniający usytuowanie oraz charakter budynku. Pomimo to organ rozstrzygnął sprawę, w rezultacie czego opisany obiekt znalazł się częściowo na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. W ocenie Komisji nastąpiło to z rażącym naruszeniem omówionych już przepisów.

1.12. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, iż niniejszy obiekt już nie istnieje i został rozebrany w dniu [] 2018 r. Komisja była bowiem zobowiązana do oceny decyzji reprivatyzacyjnej według stanu faktycznego i prawnego w dniu jej wydania, nie zaś według stanu na dzień wydania rozstrzygnięcia przez Komisję.

1.13. Zaznaczyć również należy, że przedmiotem rozstrzygnięcia Komisji jest akt z dnia [] 2011 r., nie zaś z dnia [] 2009 r. Jednakże dla prawidłowej oceny decyzji reprivatyzacyjnej niezbędne było dokonanie wszechstronnej analizy konsekwencji prawnych i faktycznych wydania decyzji działowej, jako że oba te akty były ze sobą ściśle związane. Z tego też względu szereg ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie przez Komisję został poświęcony tej pierwszej chronologicznie decyzji.

1.14. Mając powyższe na uwadze, Komisja przyjęła, że w niniejszej sprawie wskutek wydania decyzji z dnia [] 2011 r. doszło do rażącego naruszenia: art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r., art. 235 §1 k.c., art. 31 i art. 93 ust. 3b u.g.n., §210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. i §4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r.

2. Położenie części dz. ew. nr i dz. ew. nr na obszarze oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem 1KUG, a więc przeznaczonym pod budowę trasy ul. Nowo - Raclawickiej.

2.1. Na wstępie należy zauważyć, że art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. uzależnia przyznanie własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) od spełnienia tzw. przesłanki planistycznej, czyli od ustalenia, iż korzystanie z gruntu przez wnioskodawcę jest możliwe do pogodzenia z postanowieniami planu zabudowania (obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) określającymi przeznaczenie gruntu, którego dotyczy wniosek dekretowy.

2.2. W orzecznictwie wskazano, że: „jedynym kryterium, które winien mieć na uwadze organ rozpoznający wniosek byłego właściciela jest możliwość pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem tego gruntu według planu zagospodarowania przestrzennego” a „ograniczenie się do stwierdzenia, że obecny stan zagospodarowania (...) nieruchomości wyklucza możliwość korzystania z niej przez dotychczasowego właściciela nie jest wystarczającą argumentacją dla decyzji odmownej z art. 7 ust. 2 dekretu” (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 18.10.2005 r., I SA 2415/03). Odmowa przyznania żądanego prawa jest uzasadniona wówczas, gdy korzystanie z gruntu przez byłego właściciela lub jego następców prawnych nie daje się pogodzić z funkcją, przypisaną nieruchomości, w planie zabudowania (zagospodarowania przestrzennego) (por. wyrok NSA z dnia 6.09.2017 r., I OSK 2949/15).

2.3. Zgodnie z art. 1 ustawy o drogach drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: 1) drogi krajowe; 2) drogi wojewódzkie; 3) drogi powiatowe; 4) drogi gminne (art. 2 ust. 1 ustawy o drogach).

Drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa. Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy (art. 2a ust. 1 i 2 ustawy o drogach).

Organ administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego, do którego właściwości należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg, jest zarządcą drogi (art. 19 ust. 1 ustawy o drogach).

Zarządcami dróg, z zastrzeżeniem ust. 3, 5 i 8, są dla dróg: 1) krajowych - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad; 2) wojewódzkich - zarząd województwa; 3) powiatowych - zarząd powiatu; 4) gminnych - wójt (burmistrz, prezydent miasta) (art. 19 ust. 2 ustawy o drogach).

W granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych, z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest prezydent miasta (art. 19 ust. 5 ustawy o drogach).

Zarządca drogi, o którym mowa w art. 19 ust. 2 pkt 2-4 i ust. 5, może wykonywać swoje obowiązki przy pomocy jednostki organizacyjnej będącej zarządem drogi, utworzonej odpowiednio przez sejmik województwa, radę powiatu lub radę gminy. Jeżeli jednostka taka nie została utworzona, zadania zarządu drogi wykonuje zarządca (art. 21 ust. 1 ustawy o drogach).

Zarząd drogi sprawuje nieodpłatny trwały zarząd gruntami w pasie drogowym (art. 22 ust. 1 ustawy o drogach).

Co istotne, wszystkie te regulacje miały ww. brzmienie zarówno w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej (2011 r.), jak i w dniu wydania rozstrzygnięcia przez Komisję (9 lutego 2022 r.).

2.4. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 12 marca 2012 r., sygn. I SA/Wa 1762/11, przeznaczenie w planie (...) działki na cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (wydzielenie gruntu pod drogę publiczną) nie da się - obiektywnie rzecz biorąc - pogodzić z korzystaniem z tego terenu przez osoby prywatne. Status prawny dróg publicznych i zasady administrowania drogą publiczną określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych wskazują, że wyłącznym właścicielem drogi publicznej o statusie drogi gminnej (mającej charakter ogólnodostępny) może być gmina, a terenem takiej drogi władza zarządca drogi (w miastach na prawach powiatu prezydent miasta), który w praktyce wykonuje swe obowiązki przy pomocy zarządu drogi sprawującego nieodpłatny trwały zarząd gruntem w pasie drogowym (art. 1, art. 2a ust. 2, art. 19 ust. 1 i 5, art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 tej ustawy). (...) Nie ma przy tym znaczenia to w jaki sposób (...) sporna część (...) gruntu jest faktycznie wykorzystywana i zagospodarowana. Z art. 7 ust. 2 dekretu wynika bowiem, że przeszkoda do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w tym trybie ma charakter przeszkody prawnej (przeznaczenie w planie miejscowym), a nie faktycznej (stan zagospodarowania terenu), dlatego też Sąd nie mógł uwzględnić wniosku skarżącej o

przeprowadzenie dowodu z dokumentacji zdjęciowej na okoliczność ogrodzenia spornego terenu i jego funkcjonowania jako terenu nie będącego terenem ogólnodostępnym.

Własność dróg publicznych nie może być przypisana innym podmiotom niż podmioty publicznoprawne wymienione w art. 2 a ustawy o drogach. Tym samym nie może ona być także przeniesiona na rzecz osób fizycznych, a w konsekwencji powyższego nie można na takich gruntach ustanowić również prawa użytkowania wieczystego. Drogi te bowiem, jak podkreśla się w judykaturze są wyłączone z powszechnego obrotu, stanowiąc tzw. *reges extra commercium*. To, że grunty zajęte pod drogę publiczną nie mogą być oddane w użytkowanie wieczyste nie jest również kwestionowane przez skarżących. (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 lipca 2012 r., sygn. I SA/Wa 117/12).

Drogi publiczne traktowane są jako rzeczy o ograniczonym obrocie. Jediną prawnie dopuszczalną formą obrotu jest przenoszenie własności pomiędzy podmiotami, o których mowa w art. 2a ustawy o drogach publicznych. Uprawnione jest zatem twierdzenie, że wyeliminowana została również dopuszczalność zwrotu wywłaszczonych nieruchomości stanowiących drogi publiczne ich byłym właścicielom lub spadkobiercom. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zwrot nieruchomości pociąga za sobą skutek w postaci zmiany stosunków własnościowych, co musi być wyłączone, jeśli jedną ze stron jest podmiot nieznajdujący się w katalogu podmiotów, o których mowa w art. 2a ustawy o drogach publicznych (por. wyrok NSA z dnia 2 września 2010 r., I OSK 1438/09).

2.5. Mając powyższe na uwadze, należy wskazać, że północne części dz. ew. nr i dz. ew. nr znajdowały się i ciągle znajdują się w terenie oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem 1KUG. Jak wynika z rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do tego aktu, jak również z przytoczonych już uprzednio §5 pkt 6 i §32 tego aktu, przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod budowę drogi publicznej (głównej), a określonej jako ul. Nowo – Raclawicka. Tego rodzaju stan rzeczy wskazywał zaś jednoznacznie, że w niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki do ustanowienia użytkowania wieczystego w stosunku do przedmiotowych działek w zakresie, w jakim znajdowały się one w obszarze oznaczonym symbolem 1KUG.

2.6. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, iż aktualnie, jak to wskazano w piśmie z dnia 2022 r., realizacja budowy przedmiotowej drogi została „wygaszona” (k. 193 akt KR VI R 22/21). Decydujące znaczenie w omawianym względzie ma bowiem nie sposób, w jaki grunt jest faktycznie wykorzystywany, lecz jego przeznaczenie. Przeszkoda do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w trybie art. 7 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. ma bowiem charakter prawny, a nie faktyczny. Nawet więc jeśli właściwe

władze samorządowe chwilowo lub na stałe zrezygnowały z wybudowania ul. Nowo – Raclawickiej, to nie ma to jakiegokolwiek znaczenia dla oceny decyzji podjętej przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011 r., dopóki nie towarzyszą temu odpowiednie zmiany w przepisach Planu z dnia 10 października 2006 r.

2.7. Za błędne należy również uznać powołanie się przez organ I instancji na §44 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r., jako na przepis umożliwiający ustanowienie użytkowania wieczystego w stosunku do przedmiotowych działek.

W tym względzie należy zaznaczyć, iż regulacja ta dopuściła możliwość: czasowego użytkowania terenów rezerwowanych pod budowę trasy ul. Nowo - Raclawickiej do czasu jej budowy. Zdaniem Komisji, przy interpretacji znaczenia użytego w omawianym paragrafie zwrotu „czasowe użytkowanie” należy odwołać się do wykładni literalnej. Czasowy oznacza przy tym: chwilowy, przemijający, związany z czasem, ciągiem chwil (<https://sjp.pwn.pl/slowniki/czasowy.html> – dostęp: 9.02.2022 r.). Użytkować w języku potocznym oznacza z kolei: korzystać z czegoś, np. z budynku, lokalu oraz korzystać z czegoś w sposób racjonalny, przynoszący jak największy pożytek (<https://sjp.pwn.pl/szukaj/u%C5%BCytkowanie.html> – dostęp: 9.02.2022 r.).

Reasumując, w ocenie Komisji §44 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r. dopuścił możliwość korzystania z działek przeznaczonych pod budowę trasy ul. Nowo – Raclawickiej przez osoby mające do tych gruntów jakiegokolwiek uprawnienia (obligacyjne, rzeczowe, posiadanie) przez krótki, nie do końca sprecyzowany okres. Teoretycznie więc można było utożsamiać termin użytkowanie, znajdujący się w niniejszym paragrafie, z użytkowaniem wieczystym. Jednakże nie można było uznać przyznania tego prawa na okres aż 99 lat za równoważne użytkowaniu czasowemu. Sprzeciwiają się temu podstawowe zasady logiki oraz względy wykładni literalnej. Co prawda, zgodnie z art. 236 §1 k.c., Prezydent m.st. Warszawa mógł skrócić ten okres do maksymalnie 40 lat. Jednakże również w tym przypadku nie mogłoby to zostać uznane za mieszczące się w pojęciu „czasowego użytkowania”. Stąd zaś należało wyciągnąć oczywisty wniosek, iż w realiach niniejszej sprawy nie zachodziły przesłanki do uwzględnienia wniosku dekretowego w warunkach przewidzianych przez §44 ust. 1 Planu z

2.8. W dalszej kolejności należy uwzględnić fakt, iż decyzja reprivatyzacyjna została wydana po wydaniu przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W decyzji z dnia 2010 r., [redacted]. W tym ostatnim akcie administracyjnym nie wskazano jednak, że zachodzą przesłanki do uwzględnienia wniosku dekretowego. Kolegium wyłącznie bowiem podkreśliło, iż Prezydent m.st. Warszawy niewystarczająco zbadał przesłanki i możliwości pogodzenia korzystania z nieruchomości przez strony z planem

zagospodarowania przestrzennego. Pomimo to, bez dokonywania dalszych ustaleń i rozważań, organ I instancji ustanowił użytkowanie wieczyste, uzasadniając to w sposób błędny oraz lakoniczny poprzez odwołanie się do §44 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r.

2.9.Nadto, teoretycznie w sprawie zachodziłaby możliwość ustanowienia użytkowania wieczystego w sytuacji, gdyby dokonano wydzielenia w sposób zapewniający, że obszary przeznaczone pod drogę nie znalazłyby się w obrębie omówionych działek. Jednakże organ I instancji nie dokonał tego rodzaju podziału, sprawiając, że uwzględnienie wniosku dekretowego w stosunku do całości dz. ew. nr było niemożliwe.

2.10.Mając powyższe na uwadze, Komisja stwierdził, że ustawiając użytkowanie wieczyste do gruntu, Prezydent m.st. Warszawy naruszył bezwzględnie obowiązujący zakaz ustanawiania użytkowania wieczystego w stosunku do dróg publicznych. W ten sposób doszło do rażącego naruszenia art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. oraz art. 1, art. 2 ust. 1, art. 2a ust. 1 i 2, art. 19 ust. 1, 2 i 5, art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 ustawy o drogach.

2.11.Na marginesie powyższych rozważań zauważyć również należy, że w razie niepodzielenia przedmiotowego stanowiska Komisji, przyjąć należy, iż w omówionym zakresie decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa. Jeśli bowiem przyjąć, że zaistniałe nieprawidłowości nie stanowią rażącego naruszenia prawa, to niewątpliwie mają one wpływ na wynik sprawy: art. 7, art. 77 §1, art. 80 i art. 107 §3 k.p.a. i art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r., i skutkowały niezasadnym przyjęciem, iż w niniejszej sprawie korzystanie z gruntu przez beneficjentów decyzji jest możliwe do pogodzenia z postanowieniami planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzję reprivatyzacyjną.

3.1.Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011 r. została wydana z rażącym naruszeniem prawa.

3.2.Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której w razie, gdy decyzja reprivatyzacyjna wywołała nieodwracalne skutki prawne, stwierdza wydanie tej decyzji z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

3.3. Według Komisji, w sprawie zostały zrealizowane przesłanki z art. 29 ust. 1 pkt 4 i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Jak bowiem stwierdzono powyżej, po pierwsze, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy wydał decyzję, w wyniku której część opisanego już budynku znalazła się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a część na działce, która nie podlegała restryktacji.

Po drugie, w następstwie wydania zakwestionowanej decyzji doszło do realizacji roszczenia dekretowego w stosunku do nieruchomości przeznaczonych częściowo pod drogę publiczną.

3.4. Jednakże, w ocenie Komisji, nie można stwierdzić nieważności decyzji z dnia r., ani jej uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Wynika to z faktu, iż wywołała ona nieodwracalne skutki prawne - w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. W myśl wskazanego przepisu, przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Wskazana definicja zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze.

3.5. Pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” w prawie administracyjnym odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (restryktacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały SN z 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017). Funkcjonuje ono na gruncie art. 156 k.p.a. i stanowi przesłankę negatywną, która wyłącza stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej, pomimo istnienia wad kwalifikowanych określonych w art. 156 § 1, 3, 4, 7 k.p.a. Nieodwracalność skutków prawnych wynika z następczej w stosunku do uprzedniej decyzji administracyjnej czynności prawnej, nie dotyczy natomiast skutków wynikających z samego faktu wydania decyzji (M. Wincenciak, O tzw. „nieodwracalnych skutkach prawnych”

decyzji administracyjnej [w:] Kodyfikacja Postępowania Administracyjnego. Na 50-lecie kpa, red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 901-902).

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się przy tym, że „zawarcie umowy notarialnej i przeniesienie własności nieruchomości będące wynikiem wydania wadliwej decyzji administracyjnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości powoduje powstanie nieodwracalnych skutków prawnych” (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22.01.1998 r., I SA 1226/96; z dnia 14.01.1998 r., V SA 432/96; teza druga uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28.05.1992 r., III AZP 4/92; B. Adamiak, Głosa do uchwały SN z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92).

Tak więc, co do zasady przeniesienie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej przesądza w związku z tym o nieodwracalności skutków prawnych. Wyjątek dotyczy natomiast m.in. sytuacji, gdy nabywca działał w złej wierze. (A. Pawłyta, Komentarz do art. 2 ustawy o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, LEX/el., 2018).

3.6. W przedmiotowej sprawie, w konsekwencji wydania decyzji reprivatyzacyjnej doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego ostatecznie E. i K. Z. oraz A. K. w prawo własności obu działek ewidencyjnych. Następnie w wyniku czynności prawnych z dnia 2015 r. doszło do przeniesienia własności gruntu na L. b. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. Z. kolei Spółka ta obciążyla działki ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci trzech hipotek i służebności przesyłu.

3.7. Uznając za przesądzoną kwestię zmiany w sferze prawa własności, należało w dalszej kolejności rozważyć przesłanki negatywne przyjęcia nieodwracalności skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnej, w pierwszej kolejności istnienie po stronie nabywcy złej wiary.

Na skutek nowelizacji ustawy z dnia 9 marca 2017 r. została wprowadzona w art. 41 a ust. 3 samodzielna definicja „złej wiary”. W myśl wskazanego przepisu, w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Dokonując ustaleń w zakresie dobrej albo złej wiary podmiotu, który nabył prawa lub roszczenia do nieruchomości warszawskiej - w kontekście zaistnienia albo niezastnienia nieodwracalnych skutków prawnych - już na wstępie należy zaznaczyć, że pojęcie „złej wiary” na gruncie art. 2 pkt 4 oraz art. 41a ust 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. nie odwołuje się do żadnego

innego przepisu prawa, który miał definiować jego znaczenie, a w szczególności nie odwołuje się do znaczenia wymienionego terminu określonego w art. 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.; dalej: u.k.w.h.).

3.8. W doktrynie zauważa się, że dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, intelektualnym, polegającym na usprawiedliwionej niewiedzy określonego podmiotu o istnieniu określonych stanów prawnych, w szczególności jest to błędne przeświadczenie o przysługiwaniu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Jest to subiektywne ujęcie dobrej wiary (por. W. Bryl, [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972). Stan złej wiary stanowi sytuację przeciwną, w której występuje wiedza podmiotu albo nieusprawiedliwiona niewiedza dotycząca wskazanych stanów prawnych (por. P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2006).

3.9. Przesłanka „nabywcy działającego w złej wierze”, do której odwołuje się ustawodawca w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. definiując pojęcie „nieodwracalnych skutków prawnych”, nie odwołuje się do definicji zawartej w art. 6 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ ustawa zawiera własną definicję „złej wiary”, która wpisuje się w systemowa ujęcia wskazanej przesłanki.

3.10. W myśl art. 41a ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., w złej wierze jest ten, kto w chwili dokonania czynności prawnej z osobą, o której mowa w ust. 1, wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o okolicznościach, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy. Zła wiara dotyczy zatem obiektywnych okoliczności mogących świadczyć o wiedzy bądź łatwości pozyskania wiedzy przez nabywcę o okolicznościach wskazanych w art. 30 ust. 1 ustawy.

3.11. Dowodzenie złej wiary po stronie podmiotu nie będącego osobą fizyczną wymaga - zgodnie z przyjętą w polskim prawie teorią organów (art. 38 k.c.) - badania stanu świadomości osób fizycznych reprezentujących osobę prawną. Co istotne, przyjęta w art. 38 k.c. teoria organów powoduje, iż w omawianym zakresie bez znaczenia pozostaje ewentualna zła wiara innych osób powiązanych w jakikolwiek sposób z osobą prawną, w sytuacji gdy nie są one organami osoby prawnej. Dlatego też bez znaczenia pozostaje zła wiara np. akcjonariusza lub wspólnika spółki kapitałowej, o ile nie zasiada on w jakimkolwiek organie spółki.

3.12. Podkreślić przy tym należy, że decydujące znaczenie dla określenia, czy przeniesienie praw do niniejszych działek wywołało nieodwracalne skutki prawne, miało ustalenie, czy można było w dniach, w których dokonano sprzedaży i aportu, przypisać L b spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W złą wiarę. Co istotne, przy dokonywaniu czynności z dnia . 2015 r. Spółkę

reprezentował Prezes jej Zarządu M K , który był jedynym członkiem Zarządu, nie miała ona wówczas innych organów. Tak więc wyłącznie ewentualne przypisanie Prezesowi Zarządu złej wiary w omawianym zakresie, umożliwiłoby przypisanie złej wiary Spółce. W tym jednak względzie należy wskazać, że brak jest podstaw do przyjęcia, że wiedział on o zaistnieniu opisanych wyżej okoliczności.

3.13. Podsumowując, wobec przytoczonych powyżej okoliczności, wskutek przeniesienia własności opisanych działek ewidencyjnych na osobę trzecią, zaszyły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. To zaś obligowało Komisję do stwierdzenia wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2011 r., nr , z naruszeniem prawa, a nie stwierdzenia jej nieważności lub jej uchylenia.

3.14. W ocenie Komisji w sprawie nie doszło do aktualizacji przesłanek uprawniających Komisję do nałożenia obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia. Wadliwość decyzji jest wyłącznie wynikiem błędnej oceny stanu prawnego nieruchomości dokonanej przez Prezydenta m.st. Warszawy w toku postępowania dekretoowego. Brak jest podstaw do przerzucania konsekwencji powyższych nieprawidłowości na beneficjentów decyzji czy ich następców prawnych.

4. Utrzymanie w mocy pkt IV decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr

4.1. Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której m.in. utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną.

4.2. Zwrot „utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję” ma charakter skrótu wyrażającego zasadę, że nowe, powtórne rozstrzygnięcie Komisji jest identyczne (pokrywa się) z rozstrzygnięciem zawartym w decyzji organu, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną (por. G. Łaszczyca, Cz. Martysz, A. Matan, Komentarz do art. 138 k.p.a. [w:] G. Łaszczyca, A. Martysz, A. Matan, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, t. II, wyd. II, Komentarz do art. 104–269, Warszawa 2007). Ten skrót myślowy oznacza zatem, iż Komisja doszła w wyniku swojego postępowania w sprawie do takiej konkluzji, jak organ administracji, który wydał decyzję reprivatyzacyjną. „Utrzymanie w mocy” nie jest jedynie efektem kontroli decyzji reprivatyzacyjnej jaką dokonuje Komisja, ale wynika z przeprowadzonego zgodnie z zasadą prawdy obiektywnej nowego postępowania w sprawie,

a decyzja Komisji ma charakter merytoryczny. Komisja „utrzymuje w mocy” decyzję reprivatyzacyjną nie z powodu jej zalet, ale dlatego, że doszedł do takiego samego rozstrzygnięcia (por. wyrok WSA w Krakowie z 27.01.2016 r., I SA/Kr 1803/15, LEX nr 2026722). Utrzymać w mocy decyzję, to znaczy utrzymać w mocy jej podstawy, konieczny element, jakim jest rozstrzygnięcie. W rozstrzygnięciu (osnowie) decyzji zostaje bowiem wyrażona wola organu administracji załatwiającego sprawę w tej formie (por. wyrok NSA z 6.10.2000 r., V SA 481/00, LEX nr 50115).

4.3. Komisja wydaje decyzję o utrzymaniu w mocy decyzji organu, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeśli rozstrzygnięcie tego organu jest prawidłowe pod kątem nie tylko zgodności z prawem, ale także z punktu widzenia jego celowości i słuszności (por. wyrok NSA z 14.01.1993 r., SA/Wr 1384/92, CBOSA). Badanie sprawy z punktu widzenia celowości i słuszności wynika z faktu, że Komisja jest obowiązana rozstrzygać merytorycznie sprawę administracyjną.

4.4. Stosownie do treści 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 (tj. m.in.: uchyla decyzję reprivatyzacyjną, stwierdza jej nieważność, stwierdza wydanie jej z naruszeniem prawa) jeżeli:

1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;

4.5. W niniejszej sprawie Komisja zebrała cały wymagany materiał dowodowy pozwalający na ustalenie stanu faktycznego. Analiza dowodów nie pozwalała przy tym na przyjęcie, iż, wydając rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV decyzji reprivatyzacyjnej, Prezydent m.st. Warszawy naruszył art. 7 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. Jak bowiem zasadnie wskazano, grunt o powierzchni 0,0244 ha stanowi część dz. ew. nr która z kolei stanowi własność prywatną - własność P R Ś M A w W . Nie zachodziła więc możliwość ustanowienia w stosunku do niego prawa użytkowania wieczystego. Dlatego też w tym zakresie należało podzielić stanowisko Prezydenta m.st. Warszawa.

5. Położenie części dz. ew. nr . oraz dz. ew. nr w terenie oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem ZP/G3, przeznaczonym pod publiczną zielenią parkową.

5.1. Na marginesie powyższych rozważań należy również zwrócić uwagę na fakt, iż części dz. ew. nr oraz dz. ew. nr znajdują się w terenie oznaczonym w Planie z dnia 10 października 2006 r. symbolem ZP/G3.

5.2. Jak już wcześniej wskazano, art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. uzależnia przyznanie użytkowania wieczystego od spełnienia przesłanki planistycznej.

Przy rozpoznawaniu wniosków z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) organ wydający orzeczenie obowiązany jest uwzględnić plan zagospodarowania przestrzennego obowiązujący w dacie orzekania (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 14.01.2005 r., I SA 1945/03).

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, art. 77 §1, art. 80 i art. 107 §3 k.p.a. Mylnie zaś ustalenie, iż korzystanie z gruntu jest możliwe do pogodzenia z planem zagospodarowania przestrzennego, wbrew zebranemu w sprawie materiałowi dowodowemu, a w konsekwencji tego pozytywne rozstrzygnięcie wniosku dekretowego, stanowi naruszenie przytoczonych artykułów kodeksu postępowania administracyjnego w związku z art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r.

5.3. Stosownie do treści §6 Planu z dnia 10 października 2006 r. wyznaczono zasięg terenów zieleni parkowej (ZP) zgodnie z rysunkiem planu. Tereny te w myśl §31 ust. 1 Planu z dnia 10 października 2006 r. oznaczono nie tylko jako zielenią parkową, lecz również jako przestrzeń publiczną oraz przewidziano jej szczególną ochronę (31 ust. 1 i 3 Planu z dnia 10 października 2006 r.). Dodatkowe walory tego miejsca podkreślał zaś fakt, iż południowa część dz. ew. nr oraz środkowa część dz. ew. nr znajdują się w granicach Skarpy Warszawskiej, która również znajduje się pod szczególną ochroną - §13 ust. 1, §14 ust. 2 i 4 Planu z dnia 10 października 2006 r.

5.4. Należy podkreślić, że termin „przestrzeń publiczna” może być definiowany w trojaki sposób. W ujęciu morfologicznym przestrzeń publiczną tworzą miejsca określone przestrzennie, takie jak place i ulice. W ujęciu społecznym jest to obszar, w którym zachodzą interakcje i relacje społeczne. Natomiast w ujęciu funkcjonalnym przestrzeń publiczna służy: dystrybucji ruchu pieszego, celebrowaniu religijnym i społecznym, imprezom publicznym, spotkaniom oraz rekreacji, rozrywce i kulturze. Co szczególnie ważne, istota przestrzeni publicznej zawiera się w pojęciu „publiczny”. Termin ten wywodzi się z łacińskiego *populus* lub *publicus* i odnosi do zbiorowości ludzkiej w kontekście wspólnych interesów. Przestrzeń publiczna jest zatem dobrem publicznym. Zgodnie zaś z teorią dóbr publicznych przestrzeń

publiczna może być traktowana jak dobro wspólne służące społeczności lokalnej, wykorzystywane egalitarnie przez ogół obywateli, finansowane przez fundusze publiczne oraz udostępniane nieodpłatnie. W przeciwieństwie do dóbr prywatnych dobra publiczne mogą być użytkowane jednocześnie przez wszystkich zainteresowanych.

Takie rozumienie przestrzeni publicznej koreluje z jej legalną definicją zamieszczoną w art. 2 pkt 6 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741). Zgodnie bowiem z jego treścią obszarem przestrzeni publicznej jest obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Takim obszarem służącym zaspokajaniu potrzeb mieszkańców i spełniającym cele publiczne jest niewątpliwie teren zieleni parkowej. Tworzy on bowiem nieodpłatną, ogólnie udostępnioną, a więc swobodnie dostępną dla wszystkich mieszkańców przestrzeń publiczną, służącą do rekreacji i wypoczynku. Co istotne, art. 6 pkt 9c u.g.n. przez cel publiczny rozumie m.in. wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

5.5. W kwestii ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na terenie przeznaczonym pod zielen parkową wypowiedział się również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 października 2015 r. I SA/Wa 582/16 (LEX nr 2195962), w którego uzasadnieniu wskazał wprost, że „korzystanie z ww. nieruchomości przez następców prawnych dawnego właściciela, nie da się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie bowiem z §8 tego planu tereny dróg ponadlokalnych (...) i tereny placu miejskiego-komunikacji oraz zieleni urządzonej - (...), są miejscami publicznymi”.

Problematyka możliwości uwzględnienia „wniosku dekretowego” w przypadku nieruchomości przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zielen parkową była także przedmiotem rozważań Naczelnego Sądu Administracyjnego. W uzasadnieniu wyroku z dnia 9 maja 2019 r. sygn. akt I OKS 1784/17 (Lex nr 2699675) Sąd ten zwrócił uwagę, że „nieruchomość przy ul. (...) została przeznaczona na cele związane ze stworzeniem miejsca zielonego, do którego będą miały dostęp bez ograniczeń wszystkie osoby chcące wypocząć w otwartym terenie zielonym. Takie przeznaczenie nieruchomości wyklucza zastosowanie powoływanego w skardze kasacyjnej art. 140 k.c. określającego pozytywne uprawnienia właściciela rzeczy do wyłącznego z niej korzystania (por. Kodeks cywilny.

Komentarz. Tom II Własność, red. A. Kidyba, LEX 2012). Właściciel rzeczy może zatem samodzielnie korzystać i rozporządzać. Przepis ten nie ma jednak zastosowania w sprawie, ponieważ dotyczy on uprawnień o charakterze indywidualnym, nie związanym z prawem publicznym(...). Takie postępowanie właścicieli, terenów zielonych przeznaczonych do powszechnego użytku potwierdza stanowisko WSA w Warszawie, że nie da się pogodzić przeznaczenia spornej nieruchomości z możliwością ustanowienia na niej, w trybie art. 7 ust. 2 dekretu, użytkownika wieczystego”.

5.6. Należy przy tym podkreślić, że Prezydent m.st. Warszawy w uzasadnieniu decyzji reprivatyzacyjnej w ogóle nie odniósł się do faktu, iż obie działki znalazły się na obszarze oznaczonym symbolem ZP/G3. Brak jest tam bowiem jakichkolwiek rozważań dotyczących tej okoliczności oraz ewentualnego spełniania w związku z tym przesłanki planistycznej przez beneficjentów decyzji z dnia 2011 r. Świadczy to zaś o niewzięciu pod uwagę przy wydawaniu przedmiotowego aktu jednych z kluczowych elementów stanu faktycznego.

5.7. W tym stanie rzeczy Komisja stwierdziła, że w omawianym zakresie doszło dodatkowo do naruszenia art. 7, art. 77 §1, art. 80 i art. 107 §3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. Oczywiście okoliczność ta miała wyłącznie charakter poboczny wobec aktualizacji na gruncie niniejszej sprawy dwóch opisanych wyżej przesłanek nieważnościowych.

6. Strony postępowania.

6.1. Zasadą jest, iż ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, ale również jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z 10 lutego 2009 r. sygn. akt I OSK 329/08).

6.2. 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.

6.3. 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 postępo-

wania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Ponadto za strony postępowania przyjęto: L b s z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W , A . K , R P , M R E K A K , K Z E Z I S D s ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W (uprzednio R S O s z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W), J G , R B , E 3 P s z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W oraz P R Ś M A w W

7. Konkluzja.

7.1. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie: art. 29 ust. 1 pkt 4 i art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z: art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r., art. 235 §1 k.c., art. 31 i art. 93 ust. 3b u.g.n., §210 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r., §4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 7 grudnia 2004 r., art. 1, art. 2 ust. 1, art. 2a ust. 1 i 2, art. 19 ust. 1, 2 i 5, art. 21 ust. 1, art. 22 ust. 1 ustawy o drogach oraz w zw. z art. 156 §1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 i art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., a także na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Przewodniczący Komisji
Sebastian Kaleta

Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 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. 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. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).

3. 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.

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

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. 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.