



Warszawa, 15 stycznia 2025 r.

Sygn. akt KR VI R 7/23

## DECYZJA nr KR VI R 7/23

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Arkadiusz Myrcha,

**Członkowie Komisji:**

Paweł Lisiecki, Christian Młynarek, Sławomir Potapowicz, Anna Tarczyńska, Adrian Wasielewski,

na posiedzeniu niejawnym w dniu 15 stycznia 2025 r.,

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r., nr 277/GK/DW/2013,

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawa, Prokuratora Regionalnego w Warszawie,

A A , M S , J S , A B G

K M K , M K D C ,

B L , E G oraz S C spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w W (uprzednio: I S O spółka z

ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W ), P S 3 spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T M S. N w

W , T R w W , M P W i

K w W spółki akcyjnej z siedzibą w W

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych

dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r.

poz. 795; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.),

**orzeka:**

1. uchylić pkt 1 i 2 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r., nr 277/GK/DW/2013,

2. odmówić: A A M ; S J S  
 A B , G ; K M K , M  
 K D C ; B ; L i E ; G  
 ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do działki ew. nr 23/57 z  
 obrębu 5-03-09, położonej w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej (dawna ul. Zielna 27  
 i ul. Wielka 28), o pow. 1082 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa  
 w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr hip. nr
3. utrzymać w mocy pkt 3 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r.,  
 nr 277/GK/DW/2013.

## UZASADNIENIE

### I. Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją.

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2023 r. Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja) na podstawie 15 ust. 2 i 3 oraz art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r., nr 277/GK/DW/2013, na podstawie której: ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do działki ew. nr 23/57 z obrębu 5-03-09, położonej w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej (dawna ul. Zielna 27 i ul. Wielka 28), o pow. 1082 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr hip. nr oraz odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do części działki ew. nr 22/2 z obrębu 5-03-09 o pow. 156 m<sup>2</sup>, stanowiącej część ul. Świętokrzyskiej w Warszawie, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr hip. nr

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2023 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomiła o wszczęciu postępowania rozpoznawczego właściwe organy oraz sądy. Nadto, postanowieniem z tego samego Komisja zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie ww. decyzji.

Zawiadomieniem z dnia 25 stycznia 2023 r. Komisja poinformowała o wszczęciu postępowania rozpoznawczego strony: Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, S C spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W (uprzednio: I S O spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W ), P S<sub>1</sub> G spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T A , A , M S , J S A B G K M K i M<sub>1</sub> K

Powyższe postanowienia i zawiadomienie z dnia 25 stycznia 2023 r. zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 1 lutego 2023 r.

Zawiadomieniem z dnia 7 marca 2024 r. Komisja poinformowała o wszczęciu postępowania rozpoznawczego strony: D C B L M S N w W T R w W oraz M P W i K w W spółkę akcyjną z siedzibą w W. Zawiadomienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 7 marca 2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 11 października 2024 r. Komisja poinformowała o wszczęciu postępowania rozpoznawczego E : G. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 14 października 2024 r.

Zawiadomieniem z dnia 16 października 2024 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie to zostało ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 18 października 2024 r.

W dniu 12 listopada 2024 r. wpłynęła opinia Społecznej Rady w przedmiocie decyzji reprivatyzacyjnej, w której wniesiono o stwierdzenie nieważności tego aktu.

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

### **1. Opis nieruchomości.**

**1.1.** Dawna nieruchomość hip nr położona była w Warszawie przy nieistniejącej obecnie ul. Zielnej 27 i ul. Wielkiej 28. Aktualnie składa się ona z działki nr 23/57 o pow. 1082 m<sup>2</sup> i z gruntu o powierzchni 156 m<sup>2</sup> stanowiącego część działki nr 22/2, obu z obrębu nr 5-03-09.

**1.2.** Działka nr 23/57 położona jest przy ul. Świętokrzyskiej i wchodzi w skład Parku Świętokrzyskiego. Jest ona niezabudowana, jej fragmenty są zajęte pod wybrukowane chodniki, a jej pozostała część to teren zadrzewiony. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie prowadził dla niej księgę wieczystą nr a obecnie prowadzi księgę wieczystą nr . Przedmiotowy grunt stanowi własność m.st. Warszawa. Pierwotnie stanowił on część działki nr 23/1, która podlegała licznym podziałom. W rezultacie tego ostatecznie działka nr 23/57 została wydzielona decyzją Prezydenta m.st.

Warszawy z dnia sierpnia 2009 r., nr ..., z działki nr 23/34.

**1.3.** Działka nr 23/57 jest obecnie obciążona prawem użytkowania wieczystego ustanowionym na rzecz: A ... A ... w udziale wynoszącym 540/1080 części gruntu, D: C ... w udziale wynoszącym 162/1080 części gruntu, J ... S. ... w udziale wynoszącym 110/1080 części gruntu, M ... S ... w udziale wynoszącym 110/1080 części gruntu, B ... L ... w udziale wynoszącym 38/1080 części gruntu, A ... E ... w udziale wynoszącym 36/1080 części gruntu, D ... L ... w udziale wynoszącym 24/1080 części gruntu, G ... K ... w udziale wynoszącym 20/1080 części gruntu, M ... K ... w udziale wynoszącym 20/1080 części gruntu, M ... K ... w udziale wynoszącym 20/1080 części gruntu.

**1.4.** Na ww. działce ewidencyjnej ustanowiono służebności gruntowe polegające na prawie przejścia i przejazdu na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiących działki: nr 23/75 i 23/77 (KW nr ...); nr 23/79 (KW nr ...); nr 23/71, 23/72, 23/73, 23/74, 24/6 i 24/7 (KW nr ...), wszystkie z obrębu 5-03-09. Ww. działki stanowią wyłączną własność m.st. Warszawa i nie ustanowiono w stosunku do nich prawa użytkowania wieczystego.

**1.5.** Działka nr 23/57 jest również obciążona służebnością gruntową na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr: 25/1 i 25/2 z obrębu nr 5-03-09. Polega ona prawie korzystania z podziemnych części nieruchomości, zabudowanych częścią fundamentów budynku Muzeum Sztuki Nowoczesnej w Warszawie. Dla działek tych prowadzona jest księga wieczysta nr ... . Ich współwłaścicielami są: M ... S ... N ... w W ... i T ... R ... i w W

**1.6.** Nadto na działce nr 23/57 ustanowione są służebności przesyłu na rzecz: I: S ... O ... spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W ... , P ... S ... G ... S ... z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T ... oraz M ... P ... W ... i K ... w ... W ... spółki akcyjnej z siedzibą w W ... Jak wynika z informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, w 2021 r. I ... S ... O ... spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W ... zmieniła nazwę na S ... O ... spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W ... Jednakże fakt ten nie został uwzględniony w treści księgi wieczystej nr

**1.7.** Część dawnej nieruchomości hip nr ... o powierzchni 156 m<sup>2</sup> wchodzi obecnie w skład działki nr 22/2, o całkowitej powierzchni 8386 m<sup>2</sup>. Sąd Rejonowy dla Warszawy -

Mokotowa w Warszawie prowadzi dla niej księgę wieczystą nr ..... Stanowi ona część ul. Świętokrzyskiej, jej właścicielem jest m.st. Warszawa i nie jest ona obciążona prawami osób trzecich. Została ona wydzielona w 2007 r. z działki nr 22/1 na podstawie modernizacji operatu ewidencyjnego.

**1.8.** Przed wybuchem II Wojny Światowej na nieruchomości hip nr ..... znajdował się 4 – kondygnacyjny, murowany budynek mieszkalny. W wyniku działań wojennych został on całkowicie zniszczony – VII kategoria zniszczeń. Ocalałe pozostałości jego części frontowej zostały zaś rozebrane.

## **2. Plan zagospodarowania przestrzennego.**

**2.1.** W dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia 1 sierpnia 2013 r., nr 277/GK/DW/2013, jak i obecnie działka ewidencyjna nr 23/57 objęta była uchwałą nr XCIV/2749/2010 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Pałacu Kultury i Nauki w Warszawie (Dz. U. Woj. Maz. z 2010 r. Nr 201, poz. 5774; zwanej dalej: Planem z dnia 9 listopada 2010 r.).

**2.2.** Jak wynika z rysunku planu stanowiącego załącznik numer jeden do Planu z dnia 9 listopada 2010 r. (zwanego dalej: Załącznik nr 1), ww. działka ewidencyjna znajduje się w strefie oznaczonej w tej uchwale symbolem 1.ZP, a więc w terenie przeznaczonym pod zielenią urządzonej (§ 4 ust. 1 pkt 6 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

**2.3.** Zgodnie z postanowieniami ogólnymi Planu z dnia 9 listopada 2010 r. ustalono ochronę i kształtowanie ładunku przestrzennego:

-w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez m.in. zachowanie i uzupełnienie Parku Świętokrzyskiego - zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu 1.ZP (§ 5 ust. 1 pkt 1 c Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-w zakresie zagospodarowania terenu poprzez zagospodarowanie przestrzeni publicznych w sposób nadający im reprezentacyjny charakter w skali miasta - zgodnie z zasadami określonymi w § 9 i przepisami szczegółowymi m.in. dla terenu 1.ZP oraz ochronę i kształtowanie zieleni zgodnie z przepisami § 7 ust. 1 i przepisami szczegółowymi dla terenów (§ 5 ust. 1 pkt 3 a oraz d Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym w zakresie ochrony i kształtowania zieleni m.in. poprzez:

-ustalenie wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wartości których podano w przepisach szczegółowych dla terenów;

-nakazanie zachowania, ochrony i uzupełnienia zagospodarowania Parku Świątokrzyskiego - zgodnie z przepisami dla terenu 1.ZP (§ 7 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Nakazano ochronę znajdującego się na terenie 1.ZP układu zagospodarowania, tj. układu placyków i alejek parkowych wraz z elementami małej architektury, oznaczonego na rysunku planu (§ 8 ust. 3 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Stwierdzono, że przestrzenią publiczną na obszarze planu jest m.in. zieleń urządzona - teren oznaczony symbolem 1.ZP oraz nakazano tam rozgraniczenie ruchu kołowego i pieszego (§ 9 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

**2.4.** Zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu 1.ZP ustalono jego przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park, przeznaczenie uzupełniające - usługi gastronomii (§ 16 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu m.in.:

-ustalono zachowanie istniejącego zagospodarowania parku i uzupełnienie tego zagospodarowania zielenią na fragmentach włączonych planem do parku, z uwzględnieniem pkt 2 (§ 16 ust. 2 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

-dopuszczono rekompozycję układu parku pod warunkiem:

a) zachowania istniejących drzew z zapewnieniem ochrony systemu korzeniowego i warunków właściwej wegetacji,

b) zachowania - w zakresie kompozycji i formy - symetrycznego względem osi budynku PKiN układu zagospodarowania, tj. układu placyków i alejek parkowych wraz z elementami małej architektury, oznaczonego na rysunku planu,

c) zachowania, bez zmiany lokalizacji, istniejących obiektów budowlanych i elementów małej architektury oznaczonych na rysunku planu,

d) zachowania istniejących oraz nasadzeń nowych drzew w postaci zwartych grup, kształtujących pierzeje parkowe wzdłuż ul. Marszałkowskiej 1.KD-Z i ul. Emilii Plater 4.KD-Z na przedłużeniu obowiązujących linii zabudowy ustalonych dla terenów 2.U/MW i 7.UK (§ 16 ust. 2 pkt 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-ustalono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 70% (§ 16 ust. 2 pkt 5 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-dopuszczono realizację wyłącznie zewnętrznego ogrodzenia terenu parku (16 ust. 2 pkt 9 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-zakazano rozmieszczania reklam i słupów ogłoszeniowo - reklamowych (16 ust. 2 pkt 12 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

### 3. Dawni właściciele nieruchomości.

3.1. Jak wynika z zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia lipca 2005 r., L.dz. , według stanu na dzień maja 1939 r. tytuł własności nieruchomości hip nr przysługiwał: I H w 10/20 części, S i B w 2/20 części, R W w 2/20 części, M K w 2/20 części, H L w 2/20 części, Z D - M z w 1/20 części i K L w 1/20 części.

3.2. Umową z dnia września 1942 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. nr Z D - M : sprzedała A D udział w ww. posesji w wysokości 1/20 części za 22 000,00 zł.

3.3. W dniu lutego 1943 r. adw. M. H – pełnomocnik M B , oświadczyła, iż w dniu grudnia 1940 r. zamknięto postępowanie spadkowe po zmarłym S B . Wskazała, że spadek po nim z mocy prawa przeszedł na M i B i H R w równych częściach. Oświadczenie to zostało wciągnięte do aktu notarialnego wystawionego w tym samym dniu i sporządzonego w Kancelarii Hipotecznej Miejskiej Sądu Okręgowego w Warszawie.

3.4. Umową z dnia lutego 1943 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. Nr M B sprzedał A D udział w przedmiotowej posesji w 1/20 części za 22 000,00 zł.

3.5. Umową z dnia czerwca 1943 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. nr , pełnomocnik H R - J S sprzedał w jej imieniu A D udział w niniejszej nieruchomości w 1/20 części za 22 000,00 zł.

3.6. W rezultacie powyższego na dzień listopada 1945 r. współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: I H 10/20 części, R W w 2/20 części, M K w 2/20 części, H L w 2/20 części, K i L w 1/20 części i A D w 3/20 części.

### 4. Spadkobranie po I H i A D

4.1. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia listopada 1999 r., sygn. akt , stwierdzono, iż spadek po I H na podstawie ustawy nabyli K A i T H w 1/2 części każde z nich. Spadek po K A na podstawie ustawy nabył w całości A A (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia września 2001 r., sygn. akt ). Z kolei, spadek po T H nabyli na podstawie ustawy J. H

w 1/4 części spadku i K. A w 3/4 części spadku (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie z dnia 10 maja 2003 r., sygn. akt 100/03/RS). Spadek po J i E nabyła w całości z mocy ustawy K i A (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 15 grudnia 2004 r., sygn. akt 100/04/RS).

**4.2.** Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia 1 stycznia 2003 r., sygn. akt 100/03/RS stwierdzono, że spadek po A i G z domu D nabył Z i C. Spadek po nim nabył na podstawie testamentu notarialnego z dnia 10 października 2016 r., Rep 100/16/RS nabył D i C w całości z dobrodziejstwem inwentarza (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia 10 listopada 2019 r., sygn. akt 100/19/RS).

## **5. Spadkobranie po R i W i M i K i H i L i K i L**

**5.1.** Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 10 marca 1999 r., sygn. akt 100/99/RS sprostowanym postanowieniem tego Sądu z 10 września 1999 r., stwierdzono m.in. że:

-spadek po J i B na podstawie ustawy nabyli: A i B i A i B w 1/2 części spadku każde z nich,

-spadek po H i L nabyli na podstawie ustawy: K i L i I i K i K i L w 1/3 części spadku każde z nich.

-spadek po R i W nabyli: S i K w 6/18 części spadku, K i L i I i K i K i L w 2/18 częściach spadku oraz J i B i Z i B w 3/18 częściach spadku,

-spadek po M i K nabył w całości S i K.

**5.2.** Postanowieniem Sądu Powiatowego w Krakowie z dnia 10 lutego 1975 r., sygn. akt 100/75/RS stwierdzono, iż spadek po I i K na podstawie ustawy nabył w całości J i K. Spadek po nim nabyli wprost na podstawie ustawy: G i K i M i K i M i K, każdy po 1/3 części (postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie z dnia 10 sierpnia 2005 r., sygn. akt 100/05/RS).

**5.3.** Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z dnia 10 grudnia 1997 r., sygn. akt 100/97/RS stwierdzono, iż spadek po A i B nabył w całości z mocy ustawy A i B.



5.4. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia listopada 1998 r., sygn. akt ..., stwierdzono, iż spadek po K. L. nabyli: D. L. w 6/12 części, K. L., M. S. i M. L. i po 1/12 części oraz J. K. w 3/12 części.

5.5. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 7 lipca 1998 r., sygn. akt ..., sprostowanym postanowieniem tego Sądu z dnia 1 czerwca 2000 r., stwierdzono, iż: - spadek po K. L. na podstawie ustawy nabyli: K. L. M. L., M. S. M. L. w 1/4 części spadku każde z nich; - spadek po M. L. na podstawie ustawy nabyli: K. L., M. L. i M. S. w 1/3 części spadku każde z nich.

5.6. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 15 maja 1999 r., sygn. akt ..., stwierdzono, iż spadek po S. K. na podstawie własnoręcznego testamentu z dnia 1 czerwca 1974 r. nabyła w całości M. S. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyły: J. S. i M. S. po 1/2 części spadku każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie z dnia 15 marca 2004 r., sygn. akt ...).

5.7. Testamentem notarialnym z dnia 15 grudnia 2004 r., Rep. ... K. L. powołała do całości spadku J. K. Jednocześnie zapisała M. S. i J. S. w równych między nimi częściach prawa i roszczenia o zwrot części nieruchomości oznaczonej hip nr ... a w przypadku odmowy zwrotu części tej nieruchomości – część odszkodowania. Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku z dnia 1 września 2011 r., sygn. akt ..., sprostowanym postanowieniem tego Sądu z dnia 1 stycznia 2012 r., stwierdzono, iż spadek po K. L. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 15 grudnia 2004 r., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 15 września 2011 r., w sprawie sygn. ... nabył w całości z dobrodziejstwem inwentarza J. K. Następnie, aktem notarialnym z dnia 1 stycznia 2013 r., Rep. ... F. S. działająca jako kurator małoletniego J. K. w wykonaniu zapisu objętego ww. testamentem K. L., przeniosła na M. S. i J. S. w równych częściach prawa i roszczenia o zwrot nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Zielnej 27, a w przypadku odmowy zwrotu części tej nieruchomości prawa i roszczenia do odszkodowania. Jednocześnie M. S. i J. S. oświadczyły, że prawa te i roszczenia nabywają.

5.8. Postanowieniem Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku z dnia września 2021 r., sygn. akt . . . , spadek po M . . . L . . . na podstawie testamentu notarialnego z dnia listopada 2017 r., Rep. . . . otwartego i ogłoszonego w dniu kwietnia 2021 r. przed Sądem Rejonowym Gdańsk - Północ w Gdańsku w sprawie o sygn. akt . . . nabyła w całości z dobrodziejstwem inwentarza B . . . L . . .

5.9. Aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia sierpnia 2024 r., Rep. . . . poświadczono, że spadek po D . . . L . . . na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia stycznia 2016 r., otwartego i ogłoszonego w dniu sierpnia 2024 r. za Rep. . . . nabyła w całości z dobrodziejstwem inwentarza E . . . G . . .

## 6. Objęcie gruntów i złożenie wniosków dekretowych.

6.1. Objęcie nieruchomości hip nr . . . nastąpiło w dniu . . . listopada 1947 r. na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania gruntów przez gminę m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 16, poz. 112). Obowiązujący w tym zakresie termin upłynął naja 1948 r.

6.2. Wniosek dekretowy został złożony w dniu . . . marca 1948 r. przez adw. K . . . L . . . o, działającego jako pełnomocnik: K . . . A . . . , M . . . K . . . R . . . W . . . , fi . . . K . . . i K . . . L . . .

6.3. W dniu lutego 1949 r. A . . . D . . . złożyła w swoim imieniu kolejny wniosek dekretowy dotyczący przedmiotowej nieruchomości. Z kolei w dniu czerwca 1949 r. zwróciła się o przywrócenie terminu do dokonania tej czynności.

## 7. Postępowanie dekretowe.

7.1. Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia 20 czerwca 1950 r., L.Dz. W/PB 5290/49, załatwiło odmownie podanie A . . . L . . . o przywrócenie terminu do złożenia wniosku dekretowego.

7.2. Następnie Prezydium to orzeczeniem administracyjnym z dnia 15 lipca 1953 r., nr ST/TN-15Z/55/53, odmówiło: A . . . D . . . R . . . W . . . M . . . K . . . K . . . L . . . oraz spadkobiercom I . . . H . . . i H . . . L . . . przyznania prawa własności czasowej nieruchomości hip nr . . . . Jednocześnie stwierdzono, iż wszystkie budynki - fragmenty znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. W jego uzasadnieniu wywodzono, że posesja jest przeznaczona pod społeczne budownictwo mieszkaniowe.

7.3. W dniu 15 lipca 1953 r. odwołanie od powyższego rozstrzygnięcia wniósł pełnomocnik stron.

W związku z tym Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 25 stycznia 1954 r., nr MT-7296/1/53, utrzymało w mocy orzeczenie Prezydium Rady Narodowej w m.st. Warszawie z 15 lipca 1953 r. Wskazano, że jest ono słuszne i zgodne z obowiązującymi przepisami.

7.4. W dniu 15 grudnia 1999 r. pełnomocnik stron wniósł o stwierdzenie nieważności ww. orzeczenia administracyjnego z dnia 15 lipca 1953 r.

Na skutek tego decyzją z dnia 27 maja 2008 r., nr B03b/786-R-215/07, Minister Infrastruktury stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 25 stycznia 1954 r. i utrzymanego nią w mocy orzeczenia administracyjnego z dnia 15 lipca 1953 r. W jej uzasadnieniu wskazano, że w aktach tych nie ustalono jednoznacznie z powołaniem się na konkretne przepisy prawa, czy korzystanie z nieruchomości było sprzeczne z jej przeznaczeniem w obowiązującym wówczas planie zabudowy.

7.5. Decyzją z dnia 1 sierpnia 2013 r., Nr 277/GK/DW/20133, Prezydent m.st. Warszawa, w pkt. 1 decyzji ustanowił na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego do działki nr 23/57 na rzecz: A w udziale wynoszącym 540/1080 części gruntu, Zł C w udziale wynoszącym 162/1080 części gruntu, M S w udziale wynoszącym 110/1080 części gruntu, J i S w udziale wynoszącym 110/1080 części gruntu, M L w udziale wynoszącym 38/1080 części gruntu, A B w udziale wynoszącym 36/1080 części gruntu, D i E w udziale wynoszącym 24/1080 części gruntu, G K w udziale wynoszącym 20/1080 części gruntu, M K w udziale wynoszącym 20/1080 części gruntu, M K w udziale wynoszącym 20/1080 części gruntu. W pkt. 2 decyzji, ustalił czynsz symboliczny w wysokości 1082,00 zł netto, zaś w pkt. 3 decyzji odmówił osobom wymienionym w pkt. 1 decyzji ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 156 m<sup>2</sup> opisanego jako działka nr 22/2 - część.

W pkt. 8 decyzji, stwierdzono, że użytkownicy wieczystości obowiązani są korzystać z nieruchomości w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nabywcy: złożą oświadczenie o ustanowieniu nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, ograniczonego prawa rzeczowego - prawa użytkowania na rzecz m.st. Warszawy w związku z budową i istnieniem tunelu metra, które polegać będzie na prawie do: wstępu na nieruchomość w celu budowy, wyłącznego użytkowania, rozporządzania urządzeniami metra, dostępu do wybudowanych urządzeń w celu

ich utrzymania, konserwacji, remontów, modernizacji oraz usuwaniu awarii i zagrożeń w korzystaniu, dokonywania napraw, przebudowy i rozbudowy tunelu metra, oraz zobowiązań się do: niedokonywania zmian w zakresie lokalizacji i posadowienia elementów nadziemnych i podziemnych związanych z infrastrukturą metra, zlokalizowanych na gruncie oddawanym w użytkowanie wieczyste, niezgłaszania w przyszłości żadnych roszczeń wynikających z istnienia oraz oddziaływania linii metra, zagwarantowania użytkownikowi prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie obejmującym budowę, rozbudowę lub przebudowę tunelu metra.

W pkt. 9 decyzji, wskazano również, że użytkownicy wieczystości w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste złożą oświadczenie, że w przypadku ziszczenia się warunku polegającego na wydaniu przez właściwy organ decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pkt. 1 we własność oraz nastąpienia tego przekształcenia, obciążają nieruchomość oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 23/57 z obrębu 5-03-09 prawem użytkowania opisanym w pkt 8.

Nadto w pkt. 10 decyzji, stwierdzono, iż umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu, na jaki została zawarta, jeżeli użytkownicy wieczystości nie przestrzegają warunków określonych w punktach 8 i 9, a także wtedy, gdy korzystają z terenu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

**7.6.** W uzasadnieniu ww. rozstrzygnięcia Prezydenta m.st. Warszawa wskazano, że zgodnie z postanowieniami Planu z 9 listopada 2010 r. działka nr 23/57 znajduje się w strefie oznaczonej symbolem I.ZP, przeznaczonej pod zieleń urządzoną – park. Pomimo to stwierdzono, iż korzystanie z gruntu przez spadkobierców dawnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w tym akcie prawa miejscowego. Nadto podkreślono, że nie jest możliwym ustanowienie użytkowania wieczystego do działki nr 22/2 ze względu na fakt, iż stanowi ona drogę publiczną.

**7.7.** W dniu sierpnia 2013 r. odwołanie od powyższej decyzji wniósł pełnomocnik stron zaskarżając ją w części dot. punktów: 8, 9 i 10.

Wskutek tego decyzją z dnia 14 marca 2014 r., znak: KOC/5629/Go/13, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie zmieniło rozstrzygnięcie Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. poprzez uchylenie jego punktów: 8, 9 i 10. Argumentowano to brakiem możliwości zastrzegania przez organ tego rodzaju warunków w decyzjach reprivatyzacyjnych.

**7.8.** W pozwie z dnia grudnia 2016 r. wniesionym przez A A do Sądu Okręgowego w Warszawie domagano się stwierdzenia, że pozwani: m.st. Warszawa oraz

dziewięcioro następców prawnych właścicieli hipotecznych mają obowiązek zawarcia z powodem umowy ustanowienia użytkowania wskazanego w ww. decyzji.

Na skutek tego Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia      marca 2022 r., sygn. akt      , zobowiązał m.st. Warszawa do zawarcia w wykonaniu decyzji z dnia 1 sierpnia 2013 r. na okres 99 lat, to znaczy do dnia upływającego 99 lat po dniu wydania wyroku w sprawie, umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego działki nr 23/57 na rzecz dziewięciu następców prawnych właścicieli hipotecznych. Nadto, w orzeczeniu tym określono: wysokość ustanowionego z tego tytułu czynszu symbolicznego (1082 zł netto), szczegółowe kwestie związane z jego uiszczaniem, konsekwencje zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich oraz termin wydania gruntu - 14 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. Nadto stwierdzono, że powodowie wyrażają zgodę na ww. warunki.

W jego uzasadnieniu wywodzono, że sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną. Oznacza to, że jest on zobowiązany uwzględnić stan prawny wynikający z osnowy ostatecznego aktu administracyjnego, który stanowi element stanu faktycznego sprawy. Niewątpliwie zaś rozstrzygnięcie Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. wywołało bezpośrednio w sferze prawa cywilnego skutki prawne, dlatego też stanowiło źródło roszczenia cywilnoprawnego wyrażającego się możliwością żądania zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zgodnie z jego treścią.

**7.9.** W dniu      naja 2022 r. apelację od powyższego orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie wniosło m.st. Warszawa, zaskarżając go w całości. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z      lutego 2023 r., sygn. akt      , oddalono przedmiotową apelację.

**7.10.** W dniu      kwietnia 2023 r. skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia      lutego 2023 r. wniosło m.st. Warszawa, zaskarżając go w całości. Postanowieniem z dnia      czerwca 2024 r., sygn. akt      , Sąd Najwyższy zawiesił ww. postępowanie kasacyjne ze skargi wniesionej przez m.st. Warszawa.

**7.11.** Rozstrzygnięcie Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. nie zostało wykonane poprzez zawarcie aktu notarialnego. Jednakże wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia      marca 2022 r. został wykonany w dniu      lutego 2024 r. poprzez dokonanie wpisu przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej nr      .

## **8. Sprzeciw Prokuratora i wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy.**

**8.1.** W dniu      kwietnia 2019 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od

decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. (sygn. akt RP V Par 341.2017), w części dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do działki nr 23/57. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił wydanie go z rażącym naruszeniem prawa, a mianowicie:

-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; dalej: dekret warszawski) poprzez przyjęcie, że korzystanie z działki nr 23/57 przez następców prawnych dawnego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy przedmiotowa nieruchomość objęta jest Planem z 9 listopada 2010 r., zgodnie z którym teren działki nr 23/57 znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 1.ZP, na którym usytuowany jest Park Świętokrzyski, a warunki zabudowy i zagospodarowania tego terenu wyłączają możliwość realizacji uprawnień władczych wynikających z prawa użytkowania wieczystego,

-art.7, art. 77, art. 80 i art. 107 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572; dalej: k.p.a.) poprzez uznanie, że grunt, który oddano w użytkowanie wieczyste, był w posiadaniu właścicieli hipotecznych w dacie złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, a tym samym wniosek o przyznanie prawa własności czasowej został złożony skutecznie, w sytuacji gdy materiał dowodowy zgromadzony w aktach postępowania administracyjnego nie zawiera jakichkolwiek informacji o tym, że był on w posiadaniu ww. osób.

W związku z tym wnosił m.in. o częściowe stwierdzenie nieważności zaskarżonego orzeczenia administracyjnego.

**8.2.** Na skutek tego decyzją z dnia 12 października 2020 r., znak: KOC/2505/Go/19, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odmówiło stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r., zmienionego rozstrzygnięciem tego Kolegium z dnia 14 marca 2014 r. Stwierdzono przy tym, że Prezydent m.st. Warszawy nie doszukał się negatywnej przesłanki uwzględnienia wniosku dekretowego. Oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego pod park publiczny nie może zaś zostać uznane za rażące naruszenie prawa ze względu na brak jednoznacznego zakazu w tym zakresie. W omawianym zakresie nie doszukało się tego rodzaju naruszenia przepisów Planu z dnia 9 listopada 2010 r.

**8.3.** W piśmie z dnia 12 października 2020 r., sygn. akt RP V Pa 137.2020, Prokurator Regionalny w Warszawie zwrócił się o ponowne rozpatrzenie sprawy rozstrzygniętej ww. decyzją z dnia 12 października 2020 r. Wniósł również o jej uchylenie oraz o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r.

Z kolei w dniu listopada 2020 r. wniosek o ponowne rozpoznanie tej sprawy wniósł pełnomocnik stron. W treści tego pisma zwrócił się o odmowę stwierdzenia nieważności przedmiotowego rozstrzygnięcia Prezydenta m.st. Warszawy.

Decyzją z dnia 8 grudnia 2020 r., znak: KOC/5390/Go/20, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie uchyliło w całości swoją decyzję z dnia 12 października 2020 r. i w tym zakresie orzekło o odmowie stwierdzenia nieważności rozstrzygnięcia Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r., zmienionego decyzją tego Kolegium z dnia 14 marca 2014 r. W jego uzasadnieniu wywodzono, że orzeczenia administracyjne wydane w sprawie nie są dotknięte wadami wskazanymi w art. 156 § 1 k.p.a. W szczególności, wydając rozstrzygnięcie reprivatyzacyjne, Prezydent nie miał obowiązku wskazywać, w jaki sposób użytkownik miał realizować swe prawo. To również do niego należy decyzja co do sposobu korzystania z gruntu, jednakże ma obowiązek respektowania w tym zakresie postanowień planu zagospodarowania przestrzennego.

**8.4.** W dniu lutego 2021 r. Prokurator Regionalny w Warszawie wniósł skargę (sygn. akt RP V Par 11.2021), na powyższą decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2020 r., zwracając się o stwierdzenie jej nieważności.

Wyrokiem z dnia kwietnia 2022 r., sygn. akt , Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził nieważność rozstrzygnięć Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2020 r. i 12 października 2020 r. W jego uzasadnieniu wskazano, że oba akty są dotknięte wadą nieważności ze względu na skierowanie ich do osoby nieżyjącej – M. L. który zmarł w dniu września 2019 r.

**8.5.** W dniu sierpnia 2022 r. od ww. wyroku skargę kasacyjną wniósł pełnomocnik stron, zwracając się o jego uchylenie i oddalenie skargi Prokuratora.

Postanowieniem z dnia kwietnia 2024 r., sygn. akt Naczelny Sąd Administracyjny zawiesił to postępowanie.

## **9. Zgromadzony materiał dowodowy.**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie: akta wypożyczone przez Naczelny Sąd Administracyjny ze sprawy sygn. akt (3 tomy akt miejskich i 3 tomy akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie), akt sygn. KR VI R 7/23 (3 tomy), akt przekazanych przez m.st. Warszawa (7 tomów), informacji udzielonej przez Ministerstwo Finansów (1 tom), kopii akt Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (1 tom), kopii akt Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w





swobodnej oceny dowodów, wynikającej z art. 80 k.p.a. (por. wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 26.05.2009 r., II SA/Bd 783/08).

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

- po pierwsze - opierać się należy na materiale dowodowym zebrany przez organ, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach prawa,
- po drugie - ocena powinna być oparta na wszechstronnej ocenie całokształtu materiału dowodowego,
- po trzecie - organ powinien dokonać oceny znaczenia i wartości dowodów dla toczącej się sprawy, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących dokumentów urzędowych, które mają na podstawie art. 76 § 1 k.p.a. szczególną moc dowodową. Organ może odmówić wiary określonym dowodom, jednakże dopiero po wszechstronnym ich rozpatrzeniu, wyjaśniając przyczyny takiej ich oceny,
- po czwarte - rozumowanie, w wyniku którego organ ustala istnienie okoliczności faktycznych, powinno być zgodne z prawidłami logiki (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 8.08.2006 r., IV SA/Wa 774/06).

**1.3.** Z art. 77 § 1 i art. 80 k.p.a. wynika obowiązek wyczerpującej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, zaś ta ocena powinna znaleźć, w świetle wymogów określonych w art. 107 § 3 k.p.a., pełne odzwierciedlenie w uzasadnieniu decyzji administracyjnej (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 7.10.2009 r., II SA/Wr 174/04; wyrok WSA w Krakowie z dnia 27.10.2015 r., II SA/Kr 976/15).

**1.4.** Zakres ustaleń niezbędnych do wyjaśnienia sprawy określają przy tym przepisy prawa materialnego znajdujące w niej zastosowanie. W przypadku spraw związanych z tzw. reprivatyzacją warszawską przepisem tego rodzaju jest m.in. art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego. Zgodnie z jego treścią: 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. Tym samym przepis ten 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.

**1.5.** 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).

W poszczególnych orzeczeniach stwierdzono przy tym, że korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela nie da się pogodzić z jego przeznaczeniem według planu zagospodarowania przestrzennego m.in. w sytuacjach przeznaczenia terenu pod:

-skwery, dziedzińce i postoje oraz na urządzenie dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi (por. wyrok NSA z dnia 20.08.2003 r., I SA 3330/01),

-cele użyteczności publicznej, współzycia społecznego lub dla przedstawicielstw dyplomatycznych oraz pod projektowane ulice (por. wyrok NSA z dnia 19.05.2003 r., I SA 2576/01),

-cele oświatowe, ogródki działkowe i drogę (por. wyrok NSA z dnia 27.02.2020 r., I OSK 1720/18),

-płace i ciągi komunikacyjne (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 24.06.2009 r., I SA/Wa 476/09),

-tereny infrastruktury - energetyki oraz na inwestycje celu publicznego (por. wyrok NSA z dnia 13.07.2018 r., I OSK 2181/16),

-plac miejski o charakterze ogólnodostępnym, który nie może zostać ogrodzony i w stosunku do którego przewidziano szereg ograniczeń w sposobie zagospodarowania omawianego terenu, w tym m.in. zakazano realizacji ogrodzeń oraz rozmieszczania reklam, powodujące, że racjonalnie korzystać z nieruchomości może jedynie podmiot publiczny (por. wyroki wydane na gruncie spraw dekretowych, tj. wyrok WSA w Warszawie z dnia 18.01.2023 r., I SA/Wa 2153/22 (ul. Zielna 7/Złota 17) oraz z dnia 11.06.2024r. I SA/Wa 2653/22 (ul. Wielka 6/Złota 19).

1.6. Przy rozpoznawaniu wniosków z dekretu warszawskiego 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).

1.7. Reasumując powyższe, stwierdzić należy, że organ orzekający w przedmiocie wniosku dekretowego w oparciu o dyrektywy wynikające z art. 7, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a. winien jest ustalić, czy w sprawie spełniona została przesłanka planistyczna i wówczas stosownie do treści art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego ustanowić prawo użytkowania wieczystego lub odmówić jego ustanowienia. Mylne przy tym 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 warszawskiego.

## **2. Uznanie działki ewidencyjnej nr 23/57 za teren zieleni urządzonej a przesłanka planistyczna.**

2.1. Przedmiotowa działka ewidencyjna jak wynika z Załącznik nr 1, znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 1.ZP, który stanowi teren zieleni urządzonej (§ 4 ust. 1 pkt 6 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.2. W załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587 – obowiązującego w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej; dalej: załącznik nr 1 do rozporządzenia) jako przykłady zieleni urządzonej wskazano: parki, ogrody, zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany i zabytkowe fortyfikacje.

Z kolei w art. 5 pkt 21 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r. poz. 627, tj. w brzmieniu obowiązującym na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej dalej: ustawa o ochronie przyrody) - zdefiniowano tereny zieleni jako tereny wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, znajdujące się w granicach wsi o zwartej zabudowie lub miast, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, zdrowotne lub osłonowe, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zieleń towarzyszącą ulicom, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom oraz obiektom kolejowym i przemysłowym. Obecne brzmienie tej regulacji przewiduje analogicznie brzmiącą definicję terenów zielonych.

**2.3.** Wobec powyższego stwierdzić należało, że tereny zieleni urządzonej pełnią m.in. funkcje:

-osłonową i zdrowotną - rośliny stanowią naturalne ekrany, będące barierą dla hałasu, pyłu i innych, często niekorzystnych dla człowieka czynników powstających w mieście,  
-estetyczną - istnienie, kompozycja i dobór zieleni wpływają istotnie na wygląd miast, podnosząc ich walory estetyczne.

**2.4.** Powyższe skutkowało wprowadzeniem w polskim porządku prawnym przepisów przewidujących ochronę terenów zielonych, do których należą m.in.:

-art. 78 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478; w brzmieniu obowiązującym również w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej) mocą którego nałożono na radę gminę obowiązek zakładania i utrzymywania w należyłym stanie terenów zieleni i zadrzewienia,

- art. 7 ust. 1 pkt 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465; w brzmieniu obowiązującym również w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej; dalej: u.s.g.), zgodnie z którym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zaś zadania własne obejmują sprawy zieleni gminnej i zadrzewień.

**2.5.** Zasadę ochrony terenów zieleni urządzonej oraz pełnione przez nią funkcje uwzględniono również w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. W przepisach ogólnych tego planu przewidziano bowiem: zachowanie, ochronę i uzupełnienie Parku Świętokrzyskiego (§5 ust. 1 pkt 1 c oraz §7 ust. 1 pkt 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.), nadanie temu terenowi reprezentacyjnego charakteru w skali miasta, ochronę i kształtowanie tam zieleni (§5 ust. 1 pkt 3 a oraz d Planu z dnia 9 listopada 2010 r.) oraz zachowanie układu placyków i alejek parkowych (§8 ust. 3 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.). W przepisach zaś szczegółowych: ustalono zachowanie istniejącego zagospodarowania parku (§ 16 ust. 2 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.), określono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 70% (§ 16 ust. 2 pkt 5 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.), zakazano rozmieszczania reklam i słupów ogłoszeniowo - reklamowych (16 ust. 2 pkt 12 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.), a wszelką ingerencję w obszar zieleni poddano szczegółowym obostrzeniom, przewidując m.in. zachowania istniejących drzew z zapewnieniem ochrony systemu korzeniowego i warunków właściwej wegetacji (§ 16 ust. 2 pkt 2 i 9 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

**2.6.** W dalszej kolejności warto porównać opisane wyżej przeznaczenie działki z uprawnieniami, jakie przysługują beneficjentom z tytułu ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego.

W tym kontekście należy zauważyć, iż zgodnie z art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061; dalej: k.c. – w brzmieniu obowiązującym również w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej) w granicach, określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Z przedmiotowego artykułu wynika, że uprawnienie do korzystania z nieruchomości przysługujące użytkownikowi wieczystemu jest skuteczne erga omnes, a więc dotyczy także właściciela takiej nieruchomości (w przedmiotowej sprawie m.st. Warszawy), który nie może sobie pozostawić uprawnienia do częściowego korzystania z nieruchomości. Właściciel wyzbywa się w tym zakresie swoich uprawnień przysługujących mu w odniesieniu do nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Co istotne, drzewa i inne rośliny (krzewy) rosnące na terenie będącym w użytkowaniu wieczystym stanowią część składową gruntu (art. 48 k.c.) i są częścią składową objętą skutecznym upoważnieniem do wyłącznego korzystania przysługującego użytkownikowi wieczystemu - art. 233 k.c. (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 lutego 2004 r., II SA/Wr 1590/01). Korzystanie przez użytkownika z gruntu obejmuje zaś możliwość odłączenia jego części składowych zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i pobierania ich jako pożytków naturalnych (...). Dotyczy to w szczególności drzew i innych roślin oraz wydobywania piasku, gliny, kamienia (por. A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, LEX 2012).

2.7. Mając to na uwadze, Komisja przyjęła, iż w niniejszej sprawie nie zachodziły i nie zachodzą przesłanki do ustanowienia użytkowania wieczystego w stosunku do niniejszej działki ze względu na uznanie jej w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. za teren zieleni urządzonej. Omówione już bowiem przepisy tego aktu prawnego, których wykładni należy dokonywać w świetle przytoczonych powyżej regulacji ustawy o ochronie przyrody i u.s.g., nakładają na m.st. Warszawa obowiązek stałego dbania o szatę roślinną Parku Świętokrzyskiego. W sposób oczywisty wiąże się to po stronie służb organu I instancji z koniecznością swobodnego dostępu m.in. do działki nr 23/57 celem np. zasadzenia nowych roślin, ich pielęgnacji czy też stosownego do potrzeb przycięcia. Pozostaje to zaś w oczywistej sprzeczności z opisanymi już uprawnieniami użytkownika wieczystego do wyłącznego korzystania z gruntu, w tym np. poprzez niedopuszczenie do nich pracowników m.st. Warszawa. Z drugiej zaś strony na podstawie art. 233 k.c. beneficjenci mogą wycinać drzewa, odłączać od gruntu krzewy lub inne

rośliny oraz prowadzić prace ziemne w sposób niezgodny z postanowieniami Planu z dnia 9 listopada 2010 r., a dotyczącymi obszaru oznaczonego jako 1.ZP.

**2.8.** Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, iż aktualnie niniejszy teren jest w istocie dostępny dla służb miejskich. Jest to bowiem następstwem wyłącznie dobrej woli beneficjentów, którzy faktycznie nie wykonują swych uprawnień wynikających z wydanej decyzji reprivatyzacyjnej. Gdyby zaś zdecydowali się na skorzystanie choćby z niektórych z nich, a więc np. postanowili ogrodzić działkę, automatycznie doszłoby do unaocznienia się antynomii pomiędzy korzystaniem przez nich z gruntu a jego przeznaczeniem według Planu z dnia 9 listopada 2010 r. Art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego ma zaś zdaniem Komisji przeciwdziałać zarówno faktycznemu korzystaniu z nieruchomości w sposób spreczny z planem, jak i samej potencjalnej możliwości wystąpienia tego rodzaju stanu rzeczy.

**2.9.** Za uwzględnieniem wniosku dekretowego nie przemawia również treść art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody – w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej – zgodnie z treścią którego usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta na wniosek: posiadacza nieruchomości - za zgodą właściciela tej nieruchomości. Co wymaga podkreślenia, analogiczne ograniczenie przewiduje obecnie obowiązująca treść tego przepisu.

Owszem, powyższa regulacja teoretycznie może stanowić podstawę ingerencji przez m.st. Warszawa w sposób wykonywania prawa użytkowania wieczystego ustanowionego w stosunku do omawianych działek, a następnie ich prawa własności, albowiem jest ono organem wydającym zgodę na usunięcie. Należy jednak zauważyć, że art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody nie zapewnia służbom m.st. Warszawa dostępu do przedmiotowych działek. Nadto w myśl art. 83 ust. 6 - w brzmieniu obowiązującym w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej - przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do szczegółowo wskazanych tam drzew i krzewów. Zgodnie zaś z obecnie obowiązującą treścią art. 83 f ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 poz. 1478) przepisów art. 83 ust. 1 nie stosuje się w ponad piętnastu wskazanych tam szczegółowo wyjątkach.

**2.10.** Zatem przyjąć należało, że dyspozycja art. 83 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody nie odnosiła się i nie odnosi do całej szaty roślinnej działki nr 23/57. Regulacja ta nie zapewniała więc i nie zapewnia ochrony, jaka przewidziana została przez postanowienia Planu z dnia 9 listopada 2010 r. Dlatego też również z tego powodu przyjąć należało, że w niniejszej sprawie nie doszło do spełnienia przesłanki planistycznej. Jak przy tym wskazano w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 2023 r., sygn. akt I

SA/Wa 2699/21, w kontekście ewentualnego spełnienia przesłanki dekretowej - cel publiczny w postaci utrzymania i urządzenia zieleni miejskiej – parku nie może być realizowany przez podmiot prywatny.

### **3. Uznanie działki ewidencyjnej nr: 23/57 za przestrzeń publiczną a przesłanka planistyczna.**

**3.1.** Wskazać należy, że termin „przestrzeń publiczna” może być definiowany w trojaki sposób. W ujęciu morfologicznym przestrzeń publiczną tworzą bowiem 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 przestrzenie publiczne służą: dystrybucji ruchu pieszego, celebracjom religijnym i społecznym, imprezom publicznym, spotkaniom oraz rekreacji, rozrywce i kulturze. Często też towarzyszą im handel, usługi i gastronomia. 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. Warto przy tym podkreślić, że takie rozumienie przestrzeni publicznej współgra z jej legalną definicją obowiązującą w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, a zamieszczoną w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647). Zgodnie bowiem z jego treścią obszarem przestrzeni publicznej był 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.

**3.2.** Warto przy tym zwrócić uwagę na dokonaną w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. kwalifikację terenów, w obrębie których znajdują się obie działki. Teren oznaczony symbolem 1.ZP zaliczono bowiem wprost do przestrzeni publicznej (§5 ust. 1 pkt 3 a oraz §9 ust. 1 pkt 6 i ust. 2 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.) i przewidziano dla niego przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park (§ 16 ust. 1 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.). Termin zieleń urządzona objaśniono już powyżej. Z drugiej zaś strony parkiem jest w języku potocznym duży ogród z alejkami i ścieżkami spacerowymi (<https://sjp.pwn.pl/slowniki/park>).

Jednocześnie jest to jedna z form zieleni wskazana w załączniku nr 1 do rozporządzenia oraz w ustawie o ochronie przyrody.

**3.3.** Co wymaga podkreślenia, zieleń urządzona obok wymienionych już uprzednio ról, pełni również funkcję rekreacyjną. Wynika to z faktu, iż jest ona miejscem powszechnie dostępnego wypoczynku czynnego i biernego - umożliwia uprawianie sportów, spacerowanie oraz zabawy dziecięce, co ułatwia odpoczynek, poprawę samopoczucia i nawiązywanie więzi społecznych.

**3.4.** Mając powyższe na uwadze, Komisja przyjęła, że zawarte w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. postanowienia przewidują uczynienie z terenu oznaczonego symbolem 1.ZP a więc również z przedmiotowej działki powszechnie dostępnego obszaru zielonego służącego rekreacji, wykorzystywanego egalitarnie oraz udostępnianego nieodpłatnie.

**3.5.** W dalszej kolejności warto porównać opisane wyżej przeznaczenie działki z uprawnieniami, jakie przysługują stronom z tytułu ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego, a wynikającymi z art. 233 k.c. Jak już wcześniej wspomniano, użytkownik ma prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób. Przysługujące mu prawo korzystania z nieruchomości obejmuje m.in. prawo wznoszenia budynków i innych urządzeń, w tym np. płotów lub podobnych przeszkód utrudniających osobom trzecim dostanie się na obszar nieruchomości. Użytkownik wieczysty może również np. wynająć lub wdzierżawić grunt nabyty w użytkowanie wieczyste, pobierać czynsz lub opłaty za sam wstęp na daną działkę lub zabronić do niej dostępu.

**3.6.** W tym stanie rzeczy przyjąć należało, że Prezydent m.st. Warszawa błędnie ustalił, iż korzystanie z przedmiotowego gruntu przez spadkobierców dawnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, naruszając tym samym omówione już uprzednio przepisy k.p.a. Konsekwencji ustanowienia użytkowania wieczystego do niniejszego gruntu nie można bowiem pogodzić z jego publicznie dostępnym charakterem.

**3.7.** Komisja dostrzega przy tym w nawiązaniu do § 16 ust. 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r., że teoretycznie możliwym byłoby ustanowienie użytkowania wieczystego w stosunku do omawianej działki w sytuacji, gdyby postanowienia tego aktu ograniczały się do stwierdzenia, iż znajduje się ona na terenie przeznaczonym na usługi z zakresu gastronomii. Jednakże tego rodzaju sytuacja nie występuje. Działka nr 23/57 została bowiem uznana za przestrzeń publiczną ze wszystkimi konsekwencjami tego stanu rzeczy, które zostały już wcześniej opisane. W ocenie Komisji oznacza to wyłącznie możliwość ograniczonego wykorzystywania terenu w celach wskazanych w § 16 ust. 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.,



a więc np. wydzierżawienia wydzielonej części Parku Świętokrzyskiego celem świadczenia wymienionych uprzednio usług. Nie powoduje to jednak możliwości oddania jego fragmentu w użytkowanie wieczyste.

**3.8.** Bez znaczenia pozostaje również okoliczność, iż aktualnie niniejszy teren jest w istocie ogólnie dostępny. Wynika to bowiem wyłącznie z dobrej woli beneficjentów, którzy faktycznie nie wykonują swych uprawnień wynikających z wydanej decyzji reprivatyzacyjnej.

**3.9.** Nadto należy zauważyć, że stanowisko Komisji znajduje swe potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych. W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 kwietnia 2017 r., I SA/Wa 233/17, wskazano bowiem, że przeznaczenie nieruchomości pod parki, zieleńce i skwery nie jest do pogodzenia z możliwością korzystania z niej przez dotychczasową właścicielkę. Tak określone przeznaczenie nieruchomości w planie zakłada bowiem swobodny dostęp wszystkich do korzystania z parku, skweru, czy zieleńca. Pozostawienie własności nieruchomości przy osobie fizycznej nie gwarantowałoby swobodnego dostępu do tego rodzaju sfery użyteczności publicznej, gdyż właściciel "prywatny" może korzystać z prawa własności z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c.). Orzeczenie to zostało zaś utrzymane wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 maja 2019 r., I OSK 1784/17, gdzie Sąd ten podtrzymał stanowisko Sądu I instancji. Jak zaś wskazano w przywołanym już wyżej wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 2023 r., sygn. akt I SA/Wa 2699/21 (dot. ul. Świętokrzyskiej), wskazanie w planie zagospodarowania przestrzennego, że dany teren to teren zieleni urządzonej, miejskiej, ze swej definicji wskazuje zatem na jego publiczny charakter jako terenu przeznaczonego do korzystania przez wszystkich.

W niniejszej sprawie, doszło zatem do wadliwego ustalenia przez organ wydający decyzję reprivatyzacyjną, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z jego przeznaczeniem według planu. Nieruchomość przeznaczona została na cel publiczny, zieleń miejską, a ten wyklucza, w aspekcie formy jego przeznaczenia, korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela.

**3.10.** Mając powyższe na uwadze, Komisja przyjęła, że w niniejszej sprawie nie zachodziły i nie zachodzą przesłanki do ustanowienia użytkowania wieczystego w stosunku do niniejszej działki ze względu na uznanie jej w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. za przestrzeń publiczną.

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

**4.1.** Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że Prezydent m.st.

Warszawy, wydając decyzję z dnia 1 sierpnia 2013 r., naruszył: art. 7, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego w zakresie, w jakim ustanowił użytkowanie wieczyste do działki nr 23/57.

**4.2.** Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja m.in. wydaje decyzję, w której uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo, uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części. W myśl zaś art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje m.in. decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 jeżeli: stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy.

**4.3.** Według Komisji, w sprawie zaktualizowały się przesłanki z art. 30 ust. 1 pkt 4a, ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Jak bowiem stwierdzono powyżej, w rozpoznawanym przypadku Prezydent m.st. Warszawy błędnie ustalił, że zostały spełnione warunki przewidziane w art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego. To zaś obligowało Komisję do uchylenia decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r. w części, w jakiej uwzględniono wniosek dekretowy, o czym orzeczono w pkt. 1 decyzji Komisji. Jednocześnie w ocenie Komisji w sprawie został zebrany cały materiał dowodowy pozwalający na jej rozstrzygnięcie. Wskazywał on przy tym w sposób jednoznaczny, że zarówno w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej jak i w chwili obecnej przesłanka planistyczna nie została spełniona. Dlatego też, w oparciu o przedmiotowe ustalenia i ww. przepisy, w punkcie drugim niniejszej decyzji wydano rozstrzygnięcie merytoryczne, tj. odmówiono stronom ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu.

## **5. Utrzymanie w mocy pkt 3 decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 1 sierpnia 2013 r., nr 277/GK/DW/2013.**

**5.1.** 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.

**5.2.** Zwrot „utrzymuje w mocy zaskarżoną decyzję” ma charakter skrótowego wyrażającego zasadę, że nowe, powtórne rozstrzygnięcie Komisji jest identyczne (pokrywa się) z rozstrzygnięciem zawartym w decyzji organu, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną (zobacz G. Łaszczyca, Cz. Martysz, A. Matan, Komentarz do artykułu 138 kodeksu postępowania administracyjnego w G. Łaszczyca, A. Martysz, A. Matan, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, tom II, wydanie II, Komentarz do artykułu 104–269, Warszawa 2007). 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 roku, SA/Wr 1384/92, CBOSA). Badanie sprawy z punktu widzenia celowości i słuszności wynika z faktu, że Komisja jest obowiązana rozstrzygać merytorycznie sprawę administracyjną.

**5.3.** W niniejszej sprawie Komisja zebrała cały wymagany materiał dowodowy pozwalający na ustalenie stanu faktycznego. Analiza dowodów nie pozwalała przy tym na przyjęcie, iż Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję reprivatyzacyjną w zakresie, w jakim odmówiono beneficjentom ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego, naruszył obowiązujący porządek prawny. Jak bowiem wynika z akt sprawy, część działki nr 22/2, która objęta jest złożonym w niniejszej sprawie wnioskiem dekretowym, stanowi drogę publiczną. Jako taka nie może zostać oddana w użytkowanie wieczyste (por. wyrok NSA z 21.07.2022 r., I OSK 1886/21 i wyrok WSA w Warszawie z 17.01.2023 r., I SA/Wa 1303/22).

Dlatego też w tym względzie stanowisko organu I instancji było zasadne, a więc wystąpiły przesłanki do utrzymania w mocy omawianego rozstrzygnięcia.

## **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 postępowania. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Za strony postępowania przyjęto również: S O spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W, P S C spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T, A A, M S z, J S, A B, G K M K, M K D C, B L M S N w W, T R w W ie, M P W i K w W spółkę akcyjną z siedzibą w W oraz E G 1.

**6.4.** Nadto zgodnie z treścią art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja może wszcząć postępowanie rozpoznawcze w razie wniesienia przez prokuratora sprzeciwu od ostatecznej decyzji reprivatyzacyjnej do organu właściwego do wznowienia postępowania albo uchylecia lub zmiany tej decyzji. Stosownie do treści art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego w sprawie, o której mowa w ust. 1, prokuratorowi służą prawa strony. Dlatego też za stronę postępowania uznano również Prokuratora Regionalnego w Warszawie.

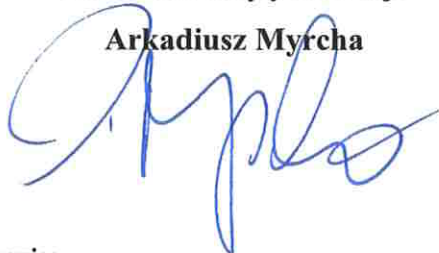
## **7. Konkluzja.**

**7.1.** W ocenie Komisji decyzja reprivatyzacyjna z dnia 1 sierpnia 2013 r. nr 277/GK/DW/2013, spełnia przesłanki, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w związku z naruszeniem art. 7, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. w zakresie, w jakim uwzględniono wniosek dekretowy. Jednocześnie zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na jego merytoryczne rozstrzygnięcie w tym względzie. W konsekwencji Komisja była zobligowana do uchylecia pkt 1 i 2 tej decyzji oraz rozstrzygnięcia wniosku dekretowego w części dot. działki ew. nr 23/57 poprzez odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Nadto ze względu na częściową zasadność decyzji reprivatyzacyjnej Komisja utrzymała w mocy jej pkt 3 na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

7.2. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

**Przewodniczący Komisji**

**Arkadiusz Myrcha**



**Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jana Kazimierza 10, 01-248 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1, art. 53 § 1 oraz art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Dz. U. z 2024 r. poz. 935; dalej: p.p.s.a.). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Zgodnie z art. 57 § 5 k.p.a. termin uważa się za zachowany, jeżeli przed jego upływem pismo zostało:

1) wysłane w formie dokumentu elektronicznego do organu administracji publicznej, a nadawca otrzymał urzędowe poświadczenie odbioru; 2) nadane w polskiej placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo placówce pocztowej operatora świadczącego pocztowe usługi powszechne w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej albo państwie członkowskim Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) - stronie umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym; 3) złożone w polskim urzędzie konsularnym; 4) złożone przez żołnierza w dowództwie jednostki wojskowej; 5) złożone przez członka załogi statku morskiego kapitanowi statku; 6) złożone przez osobę pozbawioną wolności w administracji zakładu karnego.

Zgodnie z art. 71 Prawa pocztowego Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej dokonał wyboru Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Warszawie jako operatora wyznaczonego do świadczenia usług powszechnych w latach 2016–2025.

3. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2021 r. poz. 535).

4. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym

stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

5. Zgodnie z treścią art. 87 § 1 p.p.s.a. strona może złożyć wniosek o przywrócenie terminu do złożenia skargi na decyzję Komisji. Wniosek ten należy złożyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie za pośrednictwem Komisji, w terminie siedmiu dni od czasu ustania przyczyny uchybienia terminu. W piśmie tym należy uprawdopodobnić okoliczności wskazujące na brak winy w uchybieniu terminu. Równocześnie z wnioskiem strona powinna dokonać czynności, której nie dokonała w terminie. Po upływie roku od uchybionego terminu, jego przywrócenie jest dopuszczalne tylko w przypadkach wyjątkowych.

6. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a., strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

7. Zgodnie z treścią art. 49 b § 1 k.p.a. w przypadku zawiadomienia strony zgodnie z art. 49 zawiadamianie stron przez publiczne ogłoszenia § 1 lub art. 49a szczególne formy zawiadomień o decyzjach i innych czynnościach organu o decyzji lub postanowieniu, które podlega zaskarżeniu, na wniosek strony, organ, który wydał decyzję lub postanowienie, niezwłocznie, nie później niż w terminie trzech dni od dnia otrzymania wniosku, udostępnia stronie odpis decyzji lub postanowienia w sposób i formie określonych we wniosku, chyba że środki techniczne, którymi dysponuje organ, nie umożliwiają udostępnienia w taki sposób lub takiej formie.