

2. odmówić A L , M D i A P i J F ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 707 m², położonego w Warszawie przy dawnej ul. Zielnej 5 (obecnie Plac Defilad), stanowiącego działki ewidencyjne nr oraz nr z obrębu dla którego Sąd Rejonowy dla W - M w W. prowadzi księgę wieczystą nr .

UZASADNIENIE

I.

Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich.

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2021 r., sygn. akt KR II R 12/20, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... listopada 2011 r. nr ... dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy Placu Defilad (dawnej ul. Zielnej 5), stanowiącej działki ew. nr ... oraz ... z obrębu ...

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2021 r. Komisja na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zawiadomiła o wszczęciu postępowania rozpoznawczego właściwe organy oraz sądy.

Postanowieniem z dnia 28 lipca 20210 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia ... listopada 2011 r. nr ...

Zawiadomieniem z dnia 31 lipca 2020 r. Komisja poinformowała o wszczęciu postępowania rozpoznawczego: Miasto Stołeczne Warszawa, Prokuratora Regionalnego w Warszawie, A G - W , A L , M D i A P

Powyższe postanowienia z dnia 28 lipca 2021 r. i zawiadomienie z dnia 31 lipca 2020 r. zostały ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 4 sierpnia 2020 r.

Zawiadomieniem z dnia 27 września 2021 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 27 września 2021 r.

Postanowieniem z dnia 13 października 2021 r. zawieszono toczące się przed Komisją postępowanie rozpoznawcze. Postanowienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 19 października 2021 r.

Postanowieniem z dnia 26 października 2022 r. podjęto z urzędu toczące się przed Komisją postępowanie rozpoznawcze.

Zawiadomieniem z dnia 26 października 2022 r. zawiadomiono stronę – J P o wszczęciu postępowania rozpoznawczego.

Powyższe postanowienie i zawiadomienie z dnia 26 października 2022 r. zostały ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 3 listopada 2022 r.

W dniu 16 listopada 2022 r. poprzez publikację na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) zawiadomiono strony o zmianie sygnatury akt sprawy na KR VI R 12/20.

Zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2022 r. ponownie poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Zawiadomienie to zostało ogłoszone na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości (www.gov.pl/sprawiedliwosc) w zakładce Komisja Weryfikacyjna w dniu 22 listopada 2022 r.

Pismem z dnia 5 grudnia 2022 r. (data wpływu do MS – dnia 7 grudnia 2022 r.) M D i A P wniosły o utrzymanie w mocy decyzji restrykcyjnej, wskazując przy tym, że wniosek dekretowy nie został sfalszowany. Podały, że uzyskana przez CBA ekspertyza kryminalistyczna z dnia 15 września 2017 r. potwierdziła jednoznacznie pochodzenie przedmiotowego wniosku od uprawnionych tj. I P ; S N .

W dniu 12 grudnia 2022 r. wpłynęła opinia Społecznej Rady w przedmiocie decyzji restrykcyjnej, w której Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji.

II.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:

1. Opis nieruchomości.

1.1. Nieruchomość hip. nr _____, położona w Warszawie przy dawnej ul. Zielnej 5, obecnie przy Pl. Defilad, aktualnie składa się z działek ew. nr _____ i _____, obu z obrębu _____ . Działki te stanowiły część: dz. ew. nr _____, a następnie dz. ew. nr _____. Zostały one wydzielone decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia _____ sierpnia 2009 r. nr _____

Nieruchomość hip. nr _____ miała powierzchnię 155,27 sążni kwadratowych, czyli 707 m². Obecna dz. ew. nr _____ ma powierzchnię 304 m², a dz. ew. nr _____ ma powierzchnię 403 m².

1.2. Sąd Rejonowy dla W. _____ - M _____ w W _____ prowadzi dla ww. działek ewidencyjnych księgę wieczystą nr _____. Zgodnie z treścią tej księgi ich właścicielem jest Miasto Stołeczne Warszawa, a użytkownikami wieczystymi: A _____ I _____, M _____, D _____, A _____, P _____ i A _____ G _____ - W _____

W dziale III przedmiotowej księgi ujawnione jest prawo pierwokupu działki ewidencyjnej nr _____ na rzecz m.st. Warszawy w związku z jej przeznaczeniem na realizację celu publicznego, tj. placu miejskiego oznaczonego symbolem 9.KPp na rysunku stanowiącym załącznik do uchwały 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). Działki ew. nr _____ i _____ nie są obciążone innymi prawami osób trzecich.

1.3. Przed wybuchem II Wojny Światowej na nieruchomość hip. nr _____ znajdował się budynek murowany, wzniesiony w 1896 r. Składał się on z: budynku frontowego trzypiętrowego i dwóch czteropiętrowych oficyn. W wyniku działań wojennych został on zniszczony całkowicie – VII kategoria zniszczeń, a pozostałości po nim zostały rozebrane w 1947 r. Obecnie grunt ten jest niezabudowany.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego.

2.1. W dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej z dnia _____ listopada 2011 r. nr _____, jak i obecnie działki ewidencyjne nr: _____ i _____ objęte były 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) działka ewidencyjna nr znajduje się w strefie oznaczonej w tej uchwale symbolem 9.KPp. Teren ten składa się dodatkowo z 10 działek ewidencyjnych o nr: oraz z części działki ew. nr .

Z kolei działka ewidencyjna nr znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 10.U/UK. Teren ten składa się dodatkowo z 12 działek ewidencyjnych o nr: i .

2.3. W ramach przepisów ogólnych Planu z dnia 9 listopada 2010 r. stwierdzono, że m.in. strefa 9.KPp jest terenem inwestycji celu publicznego (§ 4 ust. 2).

Ustalono ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego m.in.:

-w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez realizację zabudowy wokół budynku PKiN od strony ul. Marszałkowskiej, Al. Jerozolimskich i ul. E.Plater, jako uzupełnienie tkanki miejskiej ścisłego centrum oraz przeznaczenie jej pod funkcje centrotwórcze - zgodnie z przepisami szczegółowymi m.in. dla terenu 10.U/UK (§ 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-w zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej poprzez zachowanie istniejących oraz wykształcenie nowych przestrzeni publicznych o prestiżowym w skali miasta znaczeniu, w tym placu miejskiego przed głównym wejściem do budynku PKiN - teren 9.KPp zgodnie z rysunkiem planu (§ 5 ust. 1 pkt 1 lit. d Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-w zakresie kształtowania zabudowy poprzez ukształtowanie zabudowy wzdłuż Aleji Jerozolimskich 2.KD-Z i ul. Marszałkowskiej 1.KD-Z w formie pierzei ulicznych, nawiązujących wysokością do wysokości istniejących budynków tworzących przeciwległe pierzeje - zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi m.in. dla terenu 10.U/UK (§ 5 ust. 1 pkt 2 lit. 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 9.KPp (§ 5 ust. 1 pkt 3 lit. a Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-w zakresie zagospodarowania terenu poprzez zaspokojenie potrzeb parkingowych przy uwzględnieniu ograniczeń w dostępności centrum miasta dla samochodów osobowych –

zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów (§ 5 ust. 1 pkt 3 lit. c Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Stwierdzono, że przestrzeniami publicznymi na obszarze planu są m.in.: plac miejski - teren oznaczony symbolem 9.KPp oraz ogólnie udostępniona przestrzeń otwarta na terenie przeznaczonym pod zabudowę, oznaczona symbolem 10.U/UK (§ 9 ust. 1 pkt 2 i 7 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.). W obrębie wymienionym m.in. w § 9 ust. 1 pkt 2 i 7 m.in. nakazano: rozgraniczenie ruchu kołowego i pieszego oraz dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych powierzchni i urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego (§ 9 ust. 2 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Teren oznaczony symbolem 9.KPp określono jako teren służący organizacji imprez masowych oraz ustalono realizację podziemnego parkingu publicznego pod placem miejskim 9.KPp wraz z wjazdami i wyjazdami poprzez ogólnodostępny przejazd podziemny (§ 11 ust. 3 i § 12 ust. 5 pkt 6 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Nadto m.in. dla terenu 9.KPp jako terenu służącego organizacji imprez masowych ustalono:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający szybką ewakuację uczestników imprez masowych;
- 2) nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych całej powierzchni udostępnionej uczestnikom imprez masowych na czas ich organizacji;
- 3) nakaz wyposażenia terenu w urządzenia techniczne niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa uczestników imprez masowych, takich jak hydranty przeciwpożarowe czy instalacja monitoringu;
- 4) nakaz używania materiałów o wysokiej odporności na zniszczenie (§ 11 ust. 3 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.4. W przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów dla strefy oznaczonej symbolem 9.KPp przewidziano przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza – plac miejski, przeznaczenie uzupełniające: parking podziemny (§ 24 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Ustalono urządzenie placu miejskiego poprzez:

- a) wykonanie nowej posadzki, przy czym na części powierzchni placu oznaczonej na rysunku planu jako posadzka wymagająca indywidualnego opracowania obowiązują przepisy § 9 ust. 2 pkt 6,
- b) realizację w części centralnej zespołu fontann, przy czym:

-zakazuje się realizacji zagłębionych lub wyniesionych w stosunku do poziomu placu zbiorników wodnych,

-nakazuje się, by urządzenia wodne zamontowane były w poziomie posadzki placu,

c) realizację nowego oświetlenia - oprócz kandelabrow usytuowanych wzdłuż elewacji PKiN - w formie lamp umieszczonych w posadzce placu, ewentualnie umieszczonych na elewacjach otaczających budynków,

d) przystosowanie zagospodarowania placu na potrzeby organizacji imprez masowych (§ 24 ust. 2 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Zakazano realizacji ogrodzeń (§ 24 ust. 2 pkt 19 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.5. Z Załącznika nr 1 nie wynika, aby planowano jakiekolwiek ograniczenia dla zasięgu przewidywanego placu. Tak więc ma on objąć całą strefę oznaczoną symbolem 9.KPp, tj. 11 ww. działek ewidencyjnych i część dz. ew. nr

2.6. Ustalono również dla tej strefy realizację: podziemnego parkingu ogólnodostępnego o maksymalnym zasięgu zgodnym z rysunkiem planu (§ 24 ust. 2 pkt 7 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.) i ogólnodostępnego przejazdu podziemnego pod powierzchnią placu o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu (§ 24 ust. 2 pkt 8 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.). Dla parkingu podziemnego w strefie oznaczonej symbolem 9.KPp ustalono:

a) realizację maksymalnie trzech kondygnacji podziemnych,

b) realizację w kondygnacji „-1” minimum 10 miejsc postojowych dla autokarów,

c) realizację niezbędnych urządzeń wentylacyjnych oraz ewakuacyjnych, takich jak klatki schodowe i windy w obrysie zabudowy otaczającej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów 7.UK i 10.U/UK,

d) realizację w kondygnacji „-1” publicznych toalet służących między innymi obsłudze uczestników imprez masowych organizowanych na placu miejskim,

e) dopuszczono realizację przejazdów między parkingiem oraz parkingami w obrębie terenów 7.UK i 10.U/UK (§ 24 ust. 2 pkt 9 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.7. Z Załącznika nr 1 wynika, że przewidywany parking ma obejmować całą strefę oznaczoną symbolem 9.KPp.

2.8. Z kolei w stosunku do strefy oznaczonej symbolem 10.U/UK ustalono przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: handlu, administracji i biur, gastronomii, finansów i bankowości, wystawiennictwa, kultury oraz przeznaczenie uzupełniające: parking podziemny (§ 25 ust. 1 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Odnosnie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono minimalną powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 0,50 ha i ustalono realizację zabudowy w formie

dwóch budynków usytuowanych w ostrej granicy, przy czym dla budynku powstającego jako drugi nakazano nawiązanie do pierwszego w zakresie kompozycji elewacji (§ 25 ust. 2 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

W zakresie realizacji parkingów: a) zakazano realizacji parkingów w formie garaży nadziemnych, b) dopuszczono realizację maksymalnie trzech kondygnacji parkingów podziemnych, c) ustalono zachowanie z możliwością przebudowy istniejącego parkingu podziemnego nad stacją metra „Centrum”, d) dopuszczono realizację przejazdów między parkingami wymienionymi w lit. a i w lit. c oraz parkingiem pod placem miejskim 9.KPp (§25 ust. 2 pkt 4 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Ustalono następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu: a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący 0%, b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy, wynoszący 6, c) wysokość zabudowy wynosząca: - minimum 24 m, - maksimum 26 m, c) wysokość zabudowy dla zwyzki wynoszącą maksimum 36 m (§ 25 ust. 2 pkt 5 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Ustalono przebiegi linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: a) obowiązujących, b) nieprzekraczalnych, c) nieprzekraczalnych dla parterów budynków, d) nieprzekraczalnych dla zwyzki zabudowy (§ 25 ust. 2 pkt 6 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Nadto zakazano realizacji ogrodzeń (§ 25 ust. 2 pkt 9 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.11. Z Załącznika nr 1 wynika, że przewidywany parking ma obejmować całą strefę oznaczoną symbolem 10.U/UK.

2.12. W pkt 1 Załącznika nr 3 do Planu z dnia 9 listopada 2010 r. „Sposób realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych”, (zwanym dalej: Załącznik nr 3), wskazano, że sposób realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie PKiN w Warszawie z zakresu infrastruktury technicznej i innych należy do zadań własnych m.st. Warszawy. Nadto stwierdzono, iż realizacja projektu planu jest bardzo kosztowna. Określone w prognozie wartości są wielkościami szacunkowymi i w przyszłości mogą odbiegać od rzeczywistych. Szacunkowe koszty realizacji inwestycji celu publicznego na obszarze m.p.z.p. w rejonie PKiN w Warszawie określono przy tym na 350 000 000 zł odnośnie: wymiany płyt oraz budowy i przebudowy podziemnej infrastruktury komunikacyjnej oraz na 194 600 000 zł w zakresie: budowy i przebudowy dróg oraz przestrzeni publicznych.

2.13. W dniu 15 stycznia 2015 r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę nr IV/39/2015 w sprawie Wieloletniej Prognozy Finansowej m.st. Warszawy na lata 2015-2042. W uchwale tej przewidziano realizację zadania inwestycyjnego „Zagospodarowanie Nowego Centrum Warszawy, w tym: dostosowanie infrastruktury technicznej do programu zabudowy terenu wokół PKiN oraz budowa placu centralnego przed PKiN z parkingiem podziemnym i inne zadania”. Na realizację tego zadania przewidziano łączne nakłady finansowe w wysokości 222 500 000 zł (Załącznik nr 2 do tej uchwały, Lp.: 1.3.2.103, 1.3.2.104 i 1.3.2.105).

3. Dawni właściciele nieruchomości i ich następcy prawni.

3.1. Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia marca 1946 r., Nr nieruchomość hip. nr uregulowana była jawnym wpisem na imię: J N S N; I P i H. G - R w częściach równych niepodzielnie na wniosek z dnia grudnia 1942 r. za Nr z tytułu spadkobrania.

3.2. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. W w W z dnia kwietnia 1999 r., sygn. akt , stwierdzono, że spadek po I F na podstawie ustawy nabyli M P i A P po 1/2 części spadku każde z nich. Nadto stwierdzono, że spadek po S N na podstawie ustawy nabyli M P i A P po 1/2 części spadku każde z nich.

3.3. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla W - M w W z dnia października 1999 r., sygn. akt , stwierdzono, że spadek po H G -R na podstawie ustawy nabyli: Z G -R J N I P i S N po 1/4 części spadku każde z nich. Nadto stwierdzono, że spadek po J N na podstawie ustawy nabyły I P i S N po 1/2 części spadku każda z nich.

3.4. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. W w W z dnia stycznia 2000 r., sygn. akt , stwierdzono, że spadek po Z G -R na podstawie ustawy nabyła J. G -R w całości. Nadto stwierdzono, że spadek po J G -R na podstawie ustawy nabyła A W w całości.

W dniu lipca 2004 r. A W zawarła związek małżeński, przyjmując nazwisko G W

3.5. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym września 2016 r. za Rep. A nr przez notariusza M T spadek po M P nabył w całości z mocy ustawy A P.

3.6. Zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia sporządzonym maja 2017 r. za Rep. A nr przez notariusza M T , spadek po A P nabyły z mocy ustawy: A L , M: D. i A P w 1/3 części każda.

3.7. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla W P – P : w W z dnia czerwca 2022 r., sygn. akt stwierdzono, że spadek po A G -W na podstawie testamentu notarialnego z dnia lipca 2016 r., sporządzonego przed notariuszem K G rep. A nr , nabył z dobrodziejstwem inwentarza J F

4. Objęcie gruntu i złożenie wniosku dekretowego.

4.1. Objęcie niniejszego gruntu przez Gminę nastąpiło w dniu listopada 1947 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy, na podstawie rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 7 kwietnia 1946 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez Gminę m.st. Warszawy (Dz. U.R.P. Nr 16, poz. 112).

4.2. W piśmie, które wpłynęło do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie w dniu marca 1948 r., I P i S: N wniosły o przyznanie im prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Zielnej 5.

4.3. W piśmie z dnia września 1948 r., które wpłynęło do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie w dniu października 1948 r., I P i S: N , wniosły o przywrócenie im terminu do złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. Zielnej 5.

4.4. W piśmie, które wpłynęło do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie w dniu października 1948 r., I P i S: N ponownie wniosły do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie o przyznanie im prawa własności czasowej nieruchomości przy ul. Zielnej 5.

5. Postępowanie dekretowe.

5.1. Orzeczeniem administracyjnym z dnia października 1948 r., , Prezydent m.st. Warszawy załatwił odmownie podanie z dnia września 1948

r. o przywrócenie terminu na złożenie wniosku o prawo własności czasowej nieruchomości przy ul. Zielnej 5. W jego uzasadnieniu wskazano, że podanie nie zawiera wskazania okoliczności i dowodów stwierdzających, że uchybienie terminu nastąpiło bez winy wnioskodawców, z powodu przeszkód nie do przewyciężenia. Podkreślono ponadto, że zgodnie z opracowywanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości przy ul. Zielnej 5 przeznaczony został na użyteczność publiczną.

5.2. Odwołanie od powyższej decyzji w dniu grudnia 1948 r. zostało wniesione przez I P , działającą również w imieniu S N .

W związku z tym Ministerstwo Budownictwa decyzją z dnia września 1949 r., odrzuciło odwołanie od orzeczenia z dnia października 1948 r. W jej uzasadnieniu wskazano, że o przywróceniu terminu innego niż do wniesienia odwołania rozstrzyga ostatecznie ta władza, wobec której czynność miała być dokonana. W niniejszym przypadku był nią Zarząd Miejski. Jednocześnie od tego rodzaju decyzji stronie odwołanie nie przysługuje.

5.3. Decyzją z dnia sierpnia 2005 r., nr , Prezydent m.st. Warszawy odmówił: A P , M P i A W ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu położonego w Warszawie przy Pl. Defilad (dawna ul. Zielna 5), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr - część. W jej uzasadnieniu wskazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru jest dopiero opracowywany. Nadto Plac Defilad jest obiektem budowlanym - drogą wewnętrzną, niepodzielnym ze względu na funkcje, które pełni, jak i swą konstrukcją.

5.4. Odwołanie od powyższej decyzji w dniu września 2005 r. wniósł A P wnosząc o jej uchylenie.

Wskutek tego decyzją z dnia grudnia 2005 r., sygn. , Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania. W jej uzasadnieniu stwierdzono, że brak planów miejscowych nie stanowi przeszkody w wydawaniu decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowych właścicieli gruntów warszawskich i ich następców.

5.5. Decyzją z dnia maja 2011 r., Nr , Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy Placu Defilad, a opisanego w ewidencji gruntów jako działki nr oraz na rzecz: A P w udziale wynoszącym części gruntu, M P w udziale

wynoszącym 15/32 części gruntu i A G -W w udziale wnoszącym 2/32 części gruntu. Z tego tytułu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 707,00 zł netto.

5.6. Odwołanie od powyższej decyzji w dniu maja 2011 r. wniósł A F wnosząc o jej uchylenie.

Wskutek tego decyzją z dnia sierpnia 2011 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W jej uzasadnieniu wskazano, że zaskarżone rozstrzygnięcie budzi zastrzeżenia. Nie wyjaśniono bowiem różnicy w powierzchni pomiędzy nieruchomością hip. (845 m²) a łączną powierzchnią dz. ew. nr i (707 m²). Z akt nie wynika również w sposób jednoznaczny, jakie działki wchodziły w skład dawnej nieruchomości hipotecznej.

5.7. Decyzją z dnia listopada 2011 r., nr , Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego przy Placu Defilad, a opisanego w ewidencji gruntów jako działki nr oraz na rzecz: A P w udziale wnoszącym części gruntu, M P w udziale wnoszącym 15/32 części gruntu i A G -W w udziale wnoszącym 2/32 części gruntu. Z tego tytułu ustalono czynsz symboliczny w wysokości 707,00 zł netto.

W jej uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowa nieruchomość objęta jest Planem z dnia 9 listopada 2010 r. Zgodnie z jego postanowieniami dz. ew. nr znajduje się w strefie 9KPP – przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza i park miejski, a przeznaczenie uzupełniające: parking podziemny. Natomiast dz. ew. nr znajduje się w strefie 10.U/UK – przeznaczenie podstawowe: usługi, a przeznaczenie uzupełniające: parking podziemny. Organ przyjął, iż korzystanie z gruntu przez spadkobierców dawnych współwłaścicieli hipotecznych da się pogodzić z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Nadto podkreślono, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym z mapy nr jednoznacznie wynika, iż obecnie nieruchomość hip. nr tworzą ww. działki ewidencyjne, a jej łączna powierzchnia wynosiła 707 m².

5.8. Wykonanie powyższej decyzji nastąpiło aktem notarialnym z dnia listopada 2013 r., Repertorium , sporządzonym przed notariuszem M W

6. Stosunki własnościowe.

6.1. Nieruchomość położona przy dawnej ul. Zielnej 5 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.

6.2. 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. Zielnej 5 przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

6.3. Decyzją nr [redacted] z dnia [redacted] sierpnia 2001 r. Wojewoda Mazowiecki stwierdził nabycie przez Dzielnicę Gminę Warszawa - Śródmieście z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości położonej w Warszawie – Plac Defilad w obrębie ewidencyjnym [redacted] oznaczonej jako dz. ew. nr [redacted] o pow. 43 780 m².

7. Sprzeciw Prokuratora.

7.1. Pismem z dnia 11 maja 2018 r. Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia [redacted] listopada 2011 nr [redacted] zarzucając jej naruszenie:

-art. 7, 77, 80 i 107 § 3 k.p.a. w zw. art. 7 ust 1 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. poprzez uznanie, że wniosek I [redacted] P; [redacted] i S [redacted] N [redacted] o przyznanie prawa własności czasowej gruntu położonego przy ul. Zielnej 5 został złożony w dniu [redacted] marca 1948 r., tj. w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę, a tym samym wniosek dekretowy został złożony skutecznie, w konsekwencji czego ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz następców prawnych byłych właścicieli, podczas gdy organ nie udowodnił tego faktu, a w aktach sprawy znajdują się dokumenty przeczące złożeniu wniosku w tej dacie,

-art. 7 ust. 1 i 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. poprzez uznanie, że grunt, który oddano w użytkowanie wieczyste, był w posiadaniu wnioskodawczyń w dacie złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, a tym samym wniosek dekretowy został złożony skutecznie, w konsekwencji czego ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz następców prawnych byłych właścicieli, podczas gdy w aktach sprawy znajduje się wniosek Okręgowego Urzędu Likwidacyjnego w trybie art. 1 Dekretu z dnia 3 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U.R.P. Nr 13 poz. 87) reprezentującego prawa nieobecnych właścioelek o przyznanie im prawa własności czasowej za opłatą symboliczną z dnia [redacted] kwietnia 1948 r., a ponadto wnioskodawczynie przebywały w tym okresie poza Warszawą w miejscowości Luszyn gmina Żychlin i nie zajmowały się sprawami związanymi z ww. nieruchomością warszawską,

-art. 7, 77, 80 i 107 § 3 k.p.a. poprzez uznanie, że grunt, który oddano w użytkowanie wieczyste, był w posiadaniu wnioskodawczyń 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 jakiegokolwiek informacji o tym, że był on w posiadaniu ww. osób,

- art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. poprzez przyjęcie, że korzystanie z części ww. nieruchomości przez następców prawnych dawnych właścicieli da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy przedmiotowa nieruchomość objęta jest Planem z dnia 9 listopada 2010 r., zgodnie z którym działka ew. nr _____ znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 9 KPP: Komunikacja piesza - plac miejski, a zgodnie z § 4 ust. 2 ww. uchwały tereny 9 KPP są terenami inwestycji celu publicznego.

7.2. W związku z powyższym Prokurator wnosił o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

8. Zgromadzony materiał dowodowy

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie: akt sprawy o sygn. KR VI R 12/20 (4 tomy), Planu z dnia 9 listopada 2010 r. wraz z załącznikami (1 egzemplarz wraz z 1 mapą), akt udostępnionych przez Urząd m.st. Warszawy dot. nieruchomości przy ul. Zielnej 5 (4 tomy), dokumentów przekazanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie (2 tomy), potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii akt księgi wieczystej nr _____ (1 tom), akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. _____ sygn.: _____, _____ (7 tomów), akt Sądu Rejonowego dla _____ sygn. _____ (1 tom), potwierdzonej za zgodność z oryginałem kopii akt: Sądu Rejonowego _____ w W. _____ sygn. _____ (1 tom), Sądu Rejonowego dla _____ w W. _____ sygn. akt _____ (1 tom) i Sądu Rejonowego dla _____ w Warszawie sygn. akt _____ (1 tom) oraz na podstawie kopii akt Prokuratury Okręgowej w Warszawie sygn. _____ (16 tomów) i _____ (4 tomy).

III.

Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:

1. „Przesłanka planistyczna” w świetle wymogów stawianych organowi I instancji na podstawie 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.

1.1. Generalne zasady: oceny zebranych w toku postępowania administracyjnego dowodów, ustalania na ich podstawie stanu faktycznego oraz argumentacji wyciąganych w ten sposób wniosków określają art. 7, 77 §1, 80 i 107 §3 k.p.a. W orzecnictwie wskazano przy tym, że jako dowolne należy traktować ustalenia faktyczne znajdujące wprawdzie potwierdzenie w materiale dowodowym, ale niekompletnym, czy nie w pełni rozpatrzonym. Dlatego też zarzut dowolności w tym zakresie wykluczają dopiero ustalenia dokonane w całokształcie materiału dowodowego, zgromadzonego i zbadanego w sposób wyczerpujący (art. 77 §1 k.p.a.), a więc przy podjęciu wszelkich kroków niezbędnych dla dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, jako warunku niezbędnego wydania decyzji o przekonującej treści (art. 7 k.p.a.) (por. wyrok SN – Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 23.11.1994 r., III ARN 55/94). Wyczerpujące rozpatrzenie materiału dowodowego polega na takim ustosunkowaniu się do każdego ze zgromadzonych w sprawie dowodów z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między nimi, aby uzyskać jednoznaczność ustaleń faktycznych i prawnych. Dopiero, bowiem jednoznaczne ustalenie stanu faktycznego sprawy stworzyłoby podstawy do wyrażenia stanowiska, które nie przekraczałoby granic zasady 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 zebranym przez organ, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w przepisach prawa,
- po drugie - ocena powinna być oparta na wszechstronnej ocenie całokształtu materiału dowodowego,
- po trzecie - organ powinien dokonać oceny znaczenia i wartości dowodów dla toczącej się sprawy, z zastrzeżeniem ograniczeń dotyczących dokumentów urzędowych, które mają na podstawie art. 76 § 1 k.p.a. szczególną moc dowodową. Organ może odmówić wiary

określonym dowodom, jednakże dopiero po wszechstronnym ich rozpatrzeniu, wyjaśniając przyczyny takiej ich oceny,

- po czwarte - rozumowanie, w wyniku którego organ ustala istnienie okoliczności faktycznych, powinno być zgodne z prawidłami logiki (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 8.08.2006 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 z dnia 26 października 1945 r. Zgodnie z jego treścią: Gmina uwzględni wniosek (*dopisek: wniosek o przyznanie prawa własności czasowej*), 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 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.

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, współżycia 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),

-miejsce zielone, do którego będą miały dostęp bez ograniczeń wszystkie osoby chcące wypocząć w otwartym terenie zielonym (por. wyrok NSA z dnia 9.05.2019 r., I OSK 1784/17),

-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 WSA z dnia 13.07.2018 r., I OSK 2181/16).

1.6. Przy rozpoznawaniu wniosków z dekretu z dnia 26 października 1945 r. 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 z dnia 26 października 1945 r. 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 z dnia 26 października 1945 r.

2. Uznanie działek ewidencyjnych nr: i : za przestrzeń publiczną a przesłanka planistyczna.

2.1. Na wstępie wskazać należy, że termin „przeźren publiczna” może być definiowany w trojaki sposób. W ujęciu morfologicznym przeźren 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 przeźrenie publiczne służą: dystrybucji ruchu pieszego, celebrazjom religijnym i społecznym, imprezom publicznym, spotkaniom oraz rekreacji, rozrywce i kulturze. Często też towarzyszą im handel, usługi i gastronomia. Co szczególnie ważne, istota przeźreni publicznej zawiera się w pojęciu „publiczny”. Termin ten wywodzi się z łacińskiego populus lub publicus i odnosi do zbiorowości ludzkiej w kontekście wspólnych interesów. Przeźren publiczna jest zatem dobrem publicznym. Zgodnie zaś z teorią dóbr publicznych przeźren 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 przeźreni publicznej współgra z jej legalną definicją zamieszczoną w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; dalej: u.p.z.p.). Zgodnie bowiem z jego treścią obszarem przeźreni 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-przeźrenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.2. 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 9.KPp zaliczono bowiem wprost do przeźreni publicznej (§ 5 ust. 1 pkt 1 lit. d i pkt 3 lit a oraz § 9 ust. 1 pkt 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.) i przewidziano dla niego przeźrenie podstawowe: komunikacja piesza – plac miejski (§ 24 ust. 1 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.). Termin komunikacja piesza nie wymaga wyjaśnienia. Z drugiej zaś strony placem miejskim jest: „duża, wolna przeźren w mieście powstała najczęściej przy zbiegu ulic, zwykle otoczona budynkami”. Łącząc oba te pojęcia, można stwierdzić, że teren oznaczony symbolem 9.KPp to duża, wolna przeźren w mieście udostępniona dla swobodnego ruchu pieszych.

2.3. Z kolei w § 9 ust. 1 pkt 7 Planu z dnia 9 listopada 2010 r. stwierdzono, że przeźrenią publiczną na obszarze planu jest m.in. ogólnie udostępniona przeźren otwarta na

terenie przeznaczonym pod zabudowę, oznaczona symbolem 10.U/UK. Przepis ten ze względu na swoje brzmienie może budzić wątpliwości odnośnie faktu, czy dz. ew. nr stanowi wskazany w nim obszar, a więc czy jest przestrzenią publiczną.

2.4. W ocenie Komisji cała strefa 10.U/UK stanowi przestrzeń publiczną. Należy bowiem w tym względzie zauważyć, że § 9 ust. 2 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r. wprost przewidziały dostęp ruchu kołowego i pieszego m.in. do omawianego obszaru, a § 25 ust. 2 pkt 9 Planu z dnia 9 listopada 2010 r. zakazał realizacji tam ogrodzeń. Załącznik nr 1 wskazuje zaś, że przedmiotowa działka stanowi obszar dostępny dla każdego i położony w centrum Miasta Stołecznego, w bezpośrednim sąsiedztwie Pałacu Kultury i Nauki. Niewątpliwie więc stanowi on „ogólnie udostępnioną przestrzeń otwartą”.

2.5. Co się zaś tyczy przeznaczenia tego terenu pod zabudowę, to należy zwrócić uwagę na fakt, iż w przepisach ogólnych Planu z dnia 9 listopada 2010 r. przewidziano:

-realizację zabudowy wokół budynku PKiN od strony ul. Marszałkowskiej, Al. Jerozolimskich i ul. E. Plater, zgodnie z przepisami szczegółowymi m.in. dla terenu 10.U/UK (§ 5 ust. 1 pkt 1 lit. b Planu z dnia 9 listopada 2010 r.),

-ukształtowanie zabudowy wzdłuż Alej Jerozolimskich 2.KD-Z i ul. Marszałkowskiej 1.KD-Z w formie pierzei ulicznych, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi m.in. dla terenu 10.U/UK (§ 5 ust. 1 pkt 2 lit. c Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

Nadto w części szczegółowej w zakresie dotyczącym całej strefy 10.U/UK zamieszczono przepisy regulujące: ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (§25 ust. 2 pkt 1 i 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.), wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu (§ 25 ust. 2 pkt 5 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.) oraz przebiegi linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu (§ 25 ust. 2 pkt 6 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.6. W tym zaś stanie rzeczy przyjąć należało, że cały teren 10.U/UK, a więc również dz. ew. nr jest terenem przeznaczonym pod zabudowę. To zaś prowadzi do oczywistego wniosku, zgodnie z którym również przedmiotowa działka jest przestrzenią publiczną w rozumieniu § 9 ust. 1 pkt 7 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.

2.7. Mając powyższe na uwadze, Komisja przyjęła, że zawarte w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. postanowienia przewidują uczynienie z terenów oznaczonych symbolami 9.KPp i 10.U/UK, a więc również z przedmiotowych działek, obszaru: powszechnie dostępnego, służącego zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej, wykorzystywanego egalitarnie oraz udostępnianego nieodpłatnie. Potwierdzają to zarówno przedstawione powyżej rozważania, jak i zdawałoby się oczywiste, lecz w kontekście niniejszej sprawy dużo mówiące przepisy Planu z dnia 9 listopada 2010 r., które: na obu obszarach nakazały rozgraniczenie

ruchu kołowego i pieszego oraz zakazały realizacji ogrodzeń. Nadto przepisy te teren oznaczony symbolem 9.KPp określiły jako przestrzeń prestiżową i reprezentacyjną w skali miasta oraz służącą organizacji imprez masowych (§ 5 ust. 1 pkt 1 lit. d oraz pkt 3 lit. a, §11 ust. 3 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

2.8. W dalszej kolejności warto porównać opisane wyżej przeznaczenie działek z uprawnieniami, jakie przysługują: A L , M _ D , A P. _ i J _ P _ z tytułu ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego.

2.9. W tym kontekście należy zauważyć, iż zgodnie z art. 233 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360; dalej: k.c.) w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia 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. Użytkownik ma również prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób podobnie jak właściciel – ustanowienie użytkowania wieczystego wyłącza możliwość korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie. Przysługujące mu prawo korzystania z nieruchomości obejmuje przy tym 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 ma również prawo wynająć lub wdzierżawić grunt nabyty w użytkowanie wieczyste i pobierać czynsz lub opłaty za sam wstęp na daną działkę.

2.10. Mając na uwadze powyższe, Komisja stwierdziła, iż w niniejszej sprawie 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 przepisy k.p.a.

2.11. Bez znaczenia pozostaje przy tym 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.

Gdyby zaś zdecydowali się na skorzystanie choćby z niektórych z nich, a więc np. postanowili ogrodzić działki, 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 z dnia 26 października 1945 r. ma zaś zdaniem Komisji przeciwdziałać zarówno faktycznemu korzystaniu z nieruchomości w sposób sprzeczny z planem, jak i samej potencjalnej możliwości wystąpienia tego rodzaju stanu rzeczy. Warto przy tym zaznaczyć, że m.st. Warszawa zdaje się wyrażać analogiczne stanowisko przynajmniej w stosunku do działki ewidencyjnej nr ..., skoro w księdze wieczystej ... ujawniono zastrzeżenie o przysługującym mu prawie pierwokupu tej działki w związku z jej przeznaczeniem w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. na realizację celu publicznego, tj. placu miejskiego.

2.12. Podkreślić również należy, że w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. dz. ew. nr ... przeznaczono pod budowę parkingu podziemnego. Nie stosowano jednak w tym zakresie jednoznacznej terminologii. Parking może być bowiem zarówno publiczny jak i prywatny, a § 24 ust. 1 pkt 2 nie był jednoznaczny w tym względzie. W związku z tym, zdaniem Komisji, rozstrzygające są przytoczone już wcześniej: § 12 ust. 5 pkt 6 oraz § 24 ust. 2 pkt 7, które przewidują dla obszaru oznaczonego symbolem 9.KPp budowę podziemnego parkingu, raz określanego jako publiczny, a raz jako ogólnodostępny. Z kolei § 24 ust. 2 pkt 8 Planu z dnia 9 listopada 2010 r. przewiduje budowę ogólnodostępnego przejazdu podziemnego, który będzie zapewniał parkingowi wjazdy i wyjazdy.

2.13. Powyższe regulacje jednoznacznie zaś rozstrzygają, że niniejszy parking ma mieć charakter publiczny, a więc: powszechnie dostępny, służący zaspokajaniu potrzeb społeczności lokalnej i wykorzystywany egalitarnie. Tego rodzaju przeznaczenie gruntu, zgodnie z przedstawionymi już wyżej rozważaniami, nie może zostać uznane za możliwe do pogodzenia z korzystaniem z niego przez A L v M E A P i J P, a zwłaszcza z przysługującymi im uprawnieniami do wyłącznego korzystania z dz. ew. nr ...

2.14. W konsekwencji niemożliwym jest zgodzenie się z lakonicznym stwierdzeniem zamieszczonym w uzasadnieniu decyzji z dnia ... listopada 2011 r., wedle którego korzystanie z gruntu przez spadkobierców dawnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

3. Przeznaczenie dz. ew. nr na plac miejski i parking podziemny oraz dz. ew. nr na parking podziemny a przesłanka planistyczna.

3.1. Jak już wcześniej wskazano, dz. ew. nr została przeznaczona na plac miejski i ogólnodostępny parking podziemny. W związku z tym Komisja stwierdziła, że postanowień Planu z dnia 9 listopada 2010 r. przewidujących budowę przedmiotowych obiektów nie można pogodzić z korzystaniem z gruntu przez beneficjentów ze względu na fakt, iż nie są oni w stanie zrealizować przedmiotowej inwestycji. Aby bowiem je wykonać, musieliby stać się właścicielami ewentualnie użytkownikami wieczystymi wszystkich działek, na których ma powstać planowany parking oraz plac miejski, a więc całej strefy oznaczonej symbolem 9.KPp. Nadto teoretycznie musieliby być w stanie przeznaczyć na ten cel znaczne środki oraz dysponować wiedzą i zdolnościami organizacyjnymi (logistycznymi), które są niezbędne do wykonania tego rodzaju projektu. Nie można przy tym logicznie zakładać, że beneficjenci mogą chociażby wykonać lub zlecić realizację prac w rodzaju: wykonania nowej posadzki i nowego oświetlenia, czy też przystosowania zagospodarowania placu na potrzeby organizacji imprez masowych (§11 ust. 3 i §24 ust. 2 pkt 1 Planu z dnia 9 listopada 2010 r.).

3.3. W podobny sposób należy interpretować przewidywaną budowę parkingu w strefie oznaczonej symbolem 10.U/UK. Teoretycznie osoby prywatne mogą zbudować jeden mały parking podziemny na niewielkiej powierzchni nieruchomości. W niniejszej sprawie parking musi jednak obejmować 12 działek ewidencyjnych usytuowanych w centrum Warszawy w całej strefie 10.U/UK. Aby więc zrealizować przedmiotową inwestycję A L , M , D , A P i J P musieliby nabyć własność lub użytkowanie wieczyste wszystkich niniejszych działek oraz dysponować stosownymi zdolnościami organizacyjnymi i zasobami. Z oczywistych względów nie spełniają oni tych wymogów.

3.4. Wobec powyższego również w omawiany względzie niemożliwym jest zgodzenie się z lakonicznym stwierdzeniem zamieszczonym w uzasadnieniu decyzji z dnia listopada 2011 r., wedle którego korzystanie z gruntu przez spadkobierców dawnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też Komisja ponownie przyjęła, że w niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki do ustanowienia użytkowania wieczystego.

3.5. Powyższe rozważania dotyczące obu działek potwierdzają przy tym postanowienia Załącznika nr 3, w którym wskazano, że sposób realizacji inwestycji zapisanych w Planie z dnia 9 listopada 2010 r. z zakresu infrastruktury należy do zadań własnych m.st. Warszawy, a realizacja projektu planu jest bardzo kosztowna. Szacunkowe koszty realizacji inwestycji celu

publicznego na obszarze m.p.z.p. w rejonie PKiN w Warszawie określono przy tym na 350000000 zł odnośnie: wymiany płyt oraz budowy i przebudowy podziemnej infrastruktury komunikacyjnej oraz na 194 600 000 zł w zakresie: budowy i przebudowy dróg oraz przestrzeni publicznych. W 2015 r. na dostosowanie infrastruktury technicznej do programu zabudowy terenu wokół PKiN oraz budowa placu centralnego przed PKiN z parkingiem podziemnym przewidziano zaś łączne nakłady finansowe w wysokości 222 500 000 zł. Nadto zgodnie z § 4 ust. 2 Planu z dnia 9 listopada 2010 r. obszar 9.KPp jest terenem inwestycji celu publicznego. Stosownie do treści art. 2 pkt 5 u.p.z.p. inwestycja celu publicznego musi stanowić realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, dalej: u.g.n.). W myśl zaś art. 6 pkt 9 c u.g.n. celem publicznym jest m.in. wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa.

3.6. W ocenie Komisji sprzecznym zatem z zasadami logiki byłoby przyjmowanie, że A i L, M D, A P i J P są w stanie spełnić wszystkie te warunki. Tego rodzaju przedsięwzięcia z powodu ich charakteru i rozmiaru muszą zostać wykonane wyłącznie przez m.st. Warszawa. Jednakże ze względu na opisane już konsekwencje prawne ustanowienia użytkownika wieczystego, a wynikające z art. 233 k.c., nie może ono efektywnie wykonywać swej roli.

3.7. Wobec powyższego niemożliwym jest zgodzenie się z lakonicznym stwierdzeniem zamieszczonym w uzasadnieniu decyzji z dnia 11 listopada 2011 r., wedle którego korzystanie z gruntu przez spadkobierców dawnych właścicieli da się pogodzić z jego przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też Komisja ponownie przyjęła, że w niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki do ustanowienia użytkownika wieczystego.

4. Konsekwencje prawne.

4.1. Komisja, dostrzegając powyższe nieprawidłowości, uznała, że Prezydent m.st. Warszawy, wydając decyzję z dnia 11 listopada 2011 r., naruszył: 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.

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 w sprawie została spełniona przesłanka planistyczna, o której mowa w art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 r. To zaś obligeowało Komisję do uchylenia w całości decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia listopada 2011 r. Jednocześnie w ocenie Komisji w sprawie został zebrany cały materiał dowodowy pozwalający na jej rozstrzygnięcie. Wskazywał on przy tym w sposób jednoznaczny, że w niniejszej sprawie 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. Strony postępowania.

5.1. 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).

5.2. 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.

5.3. 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: A I , M : D , A P i J i P

5.4. Ponadto za stronę postępowania uznano Prokuratora Regionalnego w Warszawie, ponieważ zgodnie z art. 16a ust. 1 i 2 ustawy z 9 marca 2017 r. w razie wszczęcia postępowania rozpoznawczego w sprawie, w której prokurator wniósł sprzeciw od ostatecznej decyzji restrykcyjnej, prokuratorowi służą prawa strony.

6. Konkluzja.

6.1. W ocenie Komisji decyzja restrykcyjna z dnia listopada 2011 r., nr 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., a zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na jej merytoryczne rozstrzygnięcie. W konsekwencji Komisja była zobligowana do: uchylecia tej decyzji oraz rozstrzygnięcia wniosku dekretowego poprzez odmowę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.

6.2. Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, Komisja orzekła jak na wstępie, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 i art. 30 ust. 1 pkt 4a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 7, 77 § 1, 80 i 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. i w zw. z art. 7 ust. 2 Dekretu z dnia 26 października 1945 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. z 2021 r. poz. 535).
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 niepozostawianiu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
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