



Warszawa, dnia 8 marca 2023 r.

Sygn. akt KR II R 18/22

## DECYZJA NR KR II R 18/22

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Bartłomiej Opaliński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński,

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2023 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08 dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do części gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Wolickiej (al. J. Becka), oznaczonej w ewidencji gruntów jako:

- dz. ew. nr 6/10 z obrębu 146505\_8.0714, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW
- dz. ew. nr 6/12 z obrębu 146505\_8.0714, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW
- dz. ew. nr 6/13 z obrębu 146505\_8.0714, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW
- dz. ew. nr 6/15 (obecnie dz. ew. 6/131 i 6/132) z obrębu 1-07-14, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW
- dz. ew. nr 55 z obrębu 1-07-16 i dz. ew. 84/2 z obrębu 1-07-15, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW

- dz. ew. nr 42 i dz. ew. 46 z obrębu 1-07-16, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW 146505\_8.0714, oraz odmowy ustanowienia użytkownika co do nieruchomości oznaczonych w ewidencji jako:

- dz. ew. nr 21/2 z obrębu 1-07-16, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW 146505\_8.0714,

- dz. ew. nr 6/11 z obrębu 1-07-14, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW 146505\_8.0714,

- dz. ew. nr 6/14 z obrębu 1-07-14, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW 146505\_8.0714

z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawa, J. K. następców prawnych B. M. K., następców prawnych A. M. E. A. M. M. następców prawnych W. M. U. M. sp. z o. o.; G. I. sp. z o. o. sp. k., Z. H. A. następców prawnych M. B., K. T. U. M. M. U. – Ż., A. F. U., T. S. F. B. L. F. następców prawnych J. T. F. oraz Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie;

#### orzeka:

1. na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych, dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795 ze zm.; dalej: ustawa z 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000, 2185; dalej: k.p.a.) w zw. z art. 38 ustawy z 9.03.2017 r., stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08, w części dotyczącej działki ew. nr 55, nr 42 i nr 46 i z obrębu 1-07-16, działki ew. nr 84/2 z obrębu 1-07-15 oraz dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14;
2. na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. utrzymać w mocy decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08 w części dotyczącej dz. ew. nr 6/10 i nr 6/12 z obrębu 146505\_8.0714, dz. ew. nr 6/15 (obecnie dz. ew. nr 6/131 i nr 6/132) z obrębu 1-07-14, dz. ew. nr 21/2 z obrębu 1-07-16, nr 6/11 oraz nr 6/14 z obrębu 1-07-14.

# UZASADNIENIE

## I.

### **Postępowanie rozpoznawcze prowadzone przed Komisją**

Postanowieniem z dnia 30 marca 2022 r. 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 przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08, dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do części gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Wolickiej (al. J. Becka), oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/10 z obrębu 146505\_8.0714, dz. ew. nr 6/12 z obrębu 146505\_8.0714, dz. ew. nr 6/13 z obrębu 146505\_8.0714, dz. ew. nr 6/15 (obecnie dz. ew. 6/131 i 6/132) z obrębu 1-07-14, dz. ew. nr 55 z obrębu 1-07-16 i dz. ew. 84/2 z obrębu 1-07-15, dz. ew. nr 42 i dz. ew. 46 z obrębu 1-07-16 oraz odmowy ustanowienia użytkowania co do nieruchomości oznaczonych w ewidencji jako dz. ew. nr 21/2 z obrębu 1-07-16, dz. ew. nr 6/11 z obrębu 1-07-14, dz. ew. nr 6/14 z obrębu 1-07-14 (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 3-5).

Postanowieniem z dnia 30 marca 2022 r., Komisja, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., postanowiła zawiadomić właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego (akta sprawy KR II R Tom I 18/22 k. 6-8).

Postanowieniem z dnia 30 marca 2022 r., Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08, doręczone członkom Rady w dniu 13 kwietnia 2022 r. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 70-72).

Zawiadomieniem z dnia 30 marca 2022 r. oraz 20 stycznia 2023 r. poinformowano strony postępowania o wszczęciu w dniu 30 marca 2022 r. postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 9-10, tom II k. 255-257).

Powyższe postanowienia oraz zawiadomienia zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości odpowiednio w dniach 7 kwietnia 2022 r. oraz 23 stycznia 2023 r. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 23, Tom II k.260-262).

Zawiadomieniem z dnia 6 kwietnia 2022 r. poinformowano Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w niniejszej sprawie (akta sprawy KR II R 18/22 k. 11-14).

Postanowieniami z dnia 25 maja 2022 r., sygn. akt KR VII KW 6/22, KR VII KW 7/22, KR VII KW 8/22, KR VII KW 9/22, na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 oraz art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., Komisja, zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze w sprawie nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wolickiej (al. J. Becka), poprzez nakazanie wpisu w księgach wieczystych nr [redacted], [redacted] i [redacted], prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VII Wydział Ksiąg Wieczystych, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 123-125, k. 127-129 k. 131-133, k. 136-137).

Postanowienia o zabezpieczeniu zostały ogłoszone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 31.05.2022 r. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 124, k. 128, k. 132, k. 135).

Zawiadomieniami z dnia 31 maja 2022 r., 2 sierpnia 2022 r., 21 września 2022 r., 24 listopada 2022 r. oraz 20 stycznia 2023 r. poinformowano o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy, ostatnio do dnia 28 marca 2023 r. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 138-139, k. 169-170, k. 182-183; TOM II k. 164-165, k. 258-259), ze względu na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienia opublikowane zostały w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości odpowiednio w dniu 1 czerwca 2022 r., 2 sierpnia 2022 r., 23 września 2022 r., 28 listopada 2022 r. oraz 23 stycznia 2023 r. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 140, k. 171, k. 184-185, TOM II k. 167-169).

Zawiadomieniem z dnia 19 grudnia 2022 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienie uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Powyższe zawiadomienie opublikowane zostało w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 20 grudnia 2022 r. (akta KR II R 18/22 Tom II k. 234-243).

W toku prowadzonego postępowania zostały udostępnione akta postępowania stronie w dniu 29 kwietnia 2022 r., 5 maja 2022 r., 30 maja 2022 r., 1 czerwca 2022 r., 13 czerwca 2022 r., 20 czerwca 2022 r., 24 sierpnia 2022 r. oraz 27 października 2022 r. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 79, k. 80, k. 103, k. 110, k. 111, k. 157, k. 179, k. 200).

Pismem z dnia 9 stycznia 2023 r. (data wpływu 10 stycznia 2023 r.) stanowisko w przedmiotowej sprawie wyraziła Społeczna Rada. W opinii nr 5/2023 z dnia 9 stycznia 2023 r. Społeczna Rada wniosła o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 233/GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008, gdyż została wydana z rażącym naruszeniem prawa przez przyznanie jej beneficjentom praw do gruntów, które stanowiły własność osób trzecich, a także praw do działki zabudowanej budynkiem pompowni i urządzeniami odprowadzania wód opadowych z „Trasy Siekierkowskiej”. Zgodnie z art. 156 § 2 k.p.a., należy stwierdzić jej nieważność i wyeliminować z ją z obrotu prawnego. Ponadto organ rażąco naruszył art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (dalej: dekret warszawski), ignorując wymóg zbadania przesłanki posiadania (akta sprawy KR II R 18/22 Tom II k. 246-254).

Zawiadomieniem z dnia 17 lutego 2023 r. poinformowano strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Jednocześnie pouczone strony, że przedmiotowe zawiadomienia uznaje się za doręczone po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Powyższe zawiadomienie opublikowane zostało w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 21 lutego 2023 r. (akta KR II R 18/22 Tom III k. 60-62 , k. 63-65).

## **II.**

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

### **2.1. Opis nieruchomości**

Przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08 jest nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Wolickiej (al. Becka), wchodząca w skład dawnej nieruchomości hipotecznej ozn. nr hip. 7085/7086-9712. Prawo własności nieruchomości oznaczonych jako dz. ew. nr 55 z obrębu 1-07-16 oraz dz. ew. nr 84/2 z obrębu 1-07-15, dz. ew. nr 42 oraz dz. ew. nr 46 i dz. ew. nr 21/2 z obrębu 1-07-16 jest na rzecz osób fizycznych, co potwierdza wpis w dziale II księgi wieczystej.

W dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, działki ewidencyjne nr 6/10, 6/12, 6/13, 6/131 z obrębów 1-07-14 oraz zachodnia część działki ewidencyjnej nr 6/132 z obrębów 1-07-14 nie znajdowały się na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Środkowo-wschodnia część działki ewidencyjnej nr 6/132 z obrębów 1-07-14 znajdowała się w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Trasy Siekierkowskiej w obszarze Łuku siekierkowskiego, zatwierdzonym uchwałą nr 1032/LXVII/98 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 18 czerwca 1998 r. Przedmiotowa działka znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem ZN2 o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni naturalnej.

Obecnie nieruchomość określona w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/12 z obrębów 146505\_8.0714, określona symbolem R – grunty orne oraz dz. nr 6/15 (obecnie nr 6/131 i nr 6/132) z obrębów 1-07-14, określona jako R – grunty orne, stanowią własność m.st. Warszawy. Aktualnym użytkownikiem wieczystym jest spółka C i l i sp. z o. o. sp. k. z siedzibą w B (KRS ), co potwierdzają wpisy w dziale II ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości. Nieruchomość określona jako dz. ew. nr 6/10 z obrębów 146505\_8.0714, określona symbolem R – grunty orne oraz nr 6/13 z obrębów 146505\_8.0714, określona symbolem R – grunty orne, stanowią własność m.st. Warszawy, oddane w użytkowanie wieczyste spółce M sp. z o. o z siedzibą w W (REGON ), co potwierdza wpis w dziale II ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 24-40).

Nieruchomość określona jako dz. ew. nr 6/11 oraz dz. ew. nr 6/14 z obrębów 1-07-14 znajdowały się w liniach rozgraniczających Trasy Siekierkowskiej i drogi bez nazwy. Obecnie nieruchomość określona w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/11 z obrębów 1-07-14, określona symbolem dr – drogi oraz dz. nr 6/14 z obrębów 1-07-14, określona jako dr – droga, stanowią własność m.st. Warszawy, co potwierdzają wpisy w dziale II ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości.

## **2.2. Objęcie gruntu nieruchomości w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy i wniosek dekretowy**

Nieruchomość warszawska położona przy ul. Wolickiej (al. J. Becka) znajduje się na terenie objętym działaniem dekretu warszawskiego. Z dniem 21 listopada 1945 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu warszawskiego, grunty nieruchomości warszawskich, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 1 dekretu warszawskiego przeszły na własność Gminy m.st. Warszawy, a w 1950 r., z chwilą likwidacji gmin – na własność Skarbu

Państwa. Następnie grunt przedmiotowej nieruchomości stał się własnością Dzielnicy Warszawa – Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzją nr 31888 z dnia 5 listopada 1992 r. Natomiast zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 48, poz. 195) stał się własnością Gminy Warszawa – Śródmieście. Aktualnie stanowi własność m.st. Warszawy (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, czerwony segregator k. 82).

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę nastąpiło w dniu 25 listopada 1948 r. tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 27 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy. Wobec powyższego termin na złożenie wniosku dekretowego upływał z dniem 25 maja 1949 r.

Wniosek dekretowy o przyznanie prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości został złożony w dniu 18 października 1948 r. przez dawnych właścicieli - J. K. M., K., A., J. M., U., M., K., K. oraz M., K., z zachowaniem terminu (akta postępowania prowadzonego przed Prezydentem m.st. Warszawy, czerwony segregator k. 13).

### 2.3. Dawni właściciele hipoteczni nieruchomości i ich następcy prawni

Komisja ustaliła, że właścicielem dawnej nieruchomości hipotecznej byli: J. K. M., K. co do 1/8 części, J. K. K. co do 1/8 części, A., J. M. U. co do 1/8 części, M., K. K. co do 1/8 części oraz M., T., K. co do 4/8 części nieruchomości (akta postępowania przed Prezydentem m.st. Warszawy – czerwony segregator k. 1).

M., T., K. zmarła 8 kwietnia 1971 r. Spadek po niej nabyli: J. K. K., M., K., K., A., J. M. U., J. K. K. – po 1/4 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z 2 września 2004 r., sygn. akt I Ns 188/04).

A., J. M. U. zmarła 21 listopada 1983 r. Spadek po niej nabyli: A., M., E., J. M. U. – po 1/2 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie z 2 września 2004 r., sygn. akt I Ns 188/04).

J. K. M., K. zmarł 17 marca 1986. Spadek po nim nabyły: A., Z., K., B., M., K., J. M., K. – po 1/3 części każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z 12 czerwca 1986, sygn. akt II Ns 438/86).

J. K. K. zmarł 16 grudnia 2000 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyła żona J. K. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z 24 listopada 2005 r., sygn. akt XVI Ns 62/05).

M. K. K. zmarła 22 września 2001 r. Spadek po niej na podstawie testamentu nabył syn A. K. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa z 24 listopada 2005 r., XVI Ns 62/05).

A. Z. K. zmarła 20 kwietnia 1987 r. Spadek po niej nabyli: B. M. K. i J. M. K. - po ½ części każda z nich (postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z 2 lipca 1987 r., sygn. akt II Ns 656/87).

J. M. U. zmarł 19 lipca 2010 r. Spadek po nim, w zakresie nieruchomości położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie testamentu nabyła żona W. U. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2015, sygn. akt XVI Ns 936/14).

A. v. K. zmarł 14 grudnia 2008 r. Spadek po nim na podstawie testamentu, w zakresie nieruchomości położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, nabyła w całości córka A. M. M. (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa z 10 maja 2011 r., sygn. akt XVI Ns 42/11).

J. M. K. zmarła 21 listopada 2016 r. Spadek po niej z mocy ustawy nabyła siostra B. M. K. w całości (postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza z dnia 14 czerwca 2017 r., sygn. akt I Ns 153/17) - (akta sprawy KR II S 221/18 k. 105, k. 155).

W. U. zmarła 24 maja 2016 r. w Ontario. A. M. E. zmarła 1 czerwca 2016 r. B. M. K. zmarła w dniu 9 stycznia 2023 r. W toku prowadzonego postępowania następcy prawni ww. osób nie ujawnili się (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 106, Tom III k. 24).

#### **2.4. Budowa infrastruktury służącej do odwodnienia Trasy Siekierkowskiej na gruncie działki ewidencyjnej nr 6/13 z obrębu 1-07-14**

Nieruchomość przy ulicy Wolickiej (al. J. Becka) znajduje się w sąsiedztwie drogi publicznej o kategorii wojewódzkiej. Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 15/2002 z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie zaliczenia do kategorii dróg wojewódzkich niektórych dróg na obszarze województwa mazowieckiego, „Trasa Siekierkowska” na odcinku od ul. Czerniakowskiej do ul. Wał Międzeszyński (I ETAP) została



zaliczona do dróg publicznych o kategorii wojewódzkiej (akta sprawy KR II R 18/22 Tom II k. 39, k. 46).

Decyzją Burmistrza Gminy Warszawa Centrum z dnia 4 września 2000 r. nr 114/Mo/00/GC o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji odwodnienia Trasy Siekierkowskiej na terenie Dzielnicy Mokotów Gminy Centrum w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy Siekierkowskiej w obszarze Łuku Siekierkowskiego, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Centrum nr 1032/LXVII/98 (Dz. U. Woj. Nr 54 z 9.09.1998 r., poz. 212) - ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na odwodnieniu Trasy Siekierkowskiej na terenie Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum.

Decyzją nr 1014/AB/2002 z dnia 15 maja 2002 r. Starosta Powiatu Warszawskiego zatwierdził projekty budowlane dotyczące odrębnego układu odprowadzania wód opadowych z układu odprowadzania wód opadowych z układu drogowego zadania IV Trasy Siekierkowskiej do zbiorników powierzchniowych starorzecza Wisły na odcinku od ul. Witosa (węzeł Czerniakowska) przez Wał Zawadowski do przyczółka mostowego na lewym brzegu Wisły: Projekt zagospodarowania terenu – etap I – układ podstawowy z wyłączeniem Fosy Wolickiej; Projekt waloryzacji i dostosowania fos i łąch do potrzeb magazynowania wód opadowych sprowadzanych z kanalizacji „Trasy Siekierkowskiej”; Projekt kanalizacji deszczowej tłocznej i grawitacyjnej, przepompowni ścieków oraz urządzeń oczyszczających wraz z odprowadzeniem do waloryzowanych fos i łąch (zatwierdzone w części dotyczącej urządzeń); Projekt dojazdów do piaskowników, ZOR-ów i pompowni; Projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2, Projekt rozdzielni NN RZS-2, część konstrukcyjno-budowlana, adaptacja; Projekt stacji transformatorowej T-3 – część elektryczna- adaptacja; Projekt stacji transformatorowej T-3 - część konstrukcyjno- budowlana, adaptacja; Projekt rozdzielni NN RZS-1 i RZS-2 – część elektryczna (akta sprawy KR II R 18/22 TOM II k. 24-34, k. 35-38, k. 101-124, Tom III k. 69).

Na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej tj. 25 kwietnia 2008 r. część gruntu nieruchomości określonej jako dz. ew. 6/13 z obrębu 1-07-13 znajdowała się w pasie drogowym wybudowanej „Trasy Siekierkowskiej”. Na gruncie dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14 znajdowała się przepompownia wraz z infrastrukturą służące obsłudze drogi publicznej al. J. Becka, która powstała w ramach inwestycji pod nazwą „Budowa Trasy Siekierkowskiej etap I i II - zadanie IV C w latach 2002/2003, której inwestorem była Gmina Warszawa Centrum. Obecnie obiekt stanowi mienie Zarządu Dróg Miejskich (akta sprawy KR II R 18/22 TOM II k. 19, k. 23-34). Na nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej tzw.

„projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2”, służące do odprowadzania wód opadowych z drogi publicznej o kategorii krajowej al. J. Becka.

W dniu 16 czerwca 2021 r. obecny użytkownik wieczysty spółka M... sp. z o. o. na prawie użytkowania wieczystego dz. ew. nr 6/13 z obrębu 146505\_8.0714 ustanowiła nieodpłatnie i na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa – Zarządu Dróg Miejskich, co potwierdza wpis w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Oświadczeniem o ustanowieniu użytkowania sporządzonym w dniu 16 czerwca 2021 r. przez M... K... – R... – notariusza w Warszawie, za rep. A nr .../2021, na prawie użytkowania wieczystego dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14 zostało ustanowione nieodpłatnie i na czas nieokreślony prawo użytkowania na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa – Zarządu Dróg Miejskich – w zakresie niezbędnym do korzystania z infrastruktury technicznej tzw. „projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2”, służącej do odprowadzania wód opadowych z drogi publicznej o kategorii krajowej al. J. Becka, polegające na: a) prawie wejścia na teren nieruchomości, w zakresie oznaczonym kolorem żółtym na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do oświadczenia o ustanowieniu użytkowania, na którym to terenie znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej tzw. „projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2”, służące do odprowadzania wód opadowych z drogi publicznej o kategorii krajowej al. J. Becka; b) prawie całodobowego, nieutrudnionego dostępu (wejścia, wjazdu, przechodu, przejazdu, dojścia, dojazdu) wraz z niezbędnym sprzętem, do przedmiotowych urządzeń; c) prawie dokonywania czynności związanych z realizacją praw określonych w pkt a, polegających w szczególności na dokonywaniu oględzin, przeglądów, kontroli, pomiarów, napraw, konserwacji, modernizacji, demontażu, rozbiórki, wymiany, odbudowy, usuwaniu awarii i jej skutków oraz usuwaniu drzew, krzewów i gałęzi zagrażających funkcjonowaniu urządzeń, a także innych niezbędnych prac, powstrzymywaniu się przez każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych, posiadaczy i użytkowników nieruchomości od działań, które utrudniłyby lub uniemożliwiłyby dostęp do wyżej wymienionych urządzeń oraz dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, szczególnie o rozbudowanym systemie korzeniowym, umieszczania obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającemu funkcjonowaniu urządzeń energetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń lub dostępem do nich, przy czym zakres użytkowania zaznaczono kolorem żółtym na mapie

stanowiącej załącznik nr 1 do aktu notarialnego rep. A . . . /2021 (zbiór dokumentów z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości określonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14).

## **2.5. Zasiedzenie części gruntu przedmiotowej nieruchomości z dniem 27 maja 2000 r. na mocy postanowienia sądowego**

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2006 r., wydanym w sprawie o sygn. akt XVI Ns 955/04, sprostowanym postanowieniem z dnia 21 lipca 2007 r. (prawomocne z dniem 16 maja 2007 r.), Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie stwierdził, że H . . . U . . . w 5/20 częściach oraz Z . . . U . . . ; A . . . U . . . W . . . F . . . , Z . . . A . . . i M . . . i B . . . w 3/20 częściach każde z nich, nabyli przez zasiedzenie z dniem 27 maja 2000 r. własność nieruchomości gruntowych niezabudowanych, położonych w Warszawie przy ul. Wolickiej, składających się m.in. z :

- działki ewidencyjnej nr 84/2, położonej w obrębie 1-07-15, o powierzchni 747 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę Wieczystą nr . . . ;
  - działki ewidencyjnej nr 21/2, położonej w obrębie 1-07-16, o powierzchni 135 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę Wieczystą nr . . . ;
  - działki ewidencyjnej nr 55, położonej w obrębie 1-07-16, o powierzchni 952 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę Wieczystą nr . . . ,
  - działki ewidencyjnej nr 42, położonej w obrębie 1-07-16 o powierzchni 1.415 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę Wieczystą nr . . . ,
  - działki ewidencyjnej nr 46, położonej w obrębie 1-07-16, o powierzchni 19 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa prowadzi Księgę Wieczystą nr . . . ,
- przedstawionych na mapie przyjętej do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie w dniu 4 sierpnia 2004 za nr ewidencyjnym 1.07.15-29/04 DER1 – 295/04 (akta sprawy o sygnaturze akt XVI Ns 955/04 k. 197, k. 334-338, k. 370).

Zawiadomieniem z dnia 7 września 2007 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt XVI Ns 955/04, Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XVI Wydział Cywilny zawiadomił VII Wydział Ksiąg Wieczystych o stwierdzeniu nabycia własności ww. nieruchomości, które stanowiły podstawę zmiany w rejestrze ksiąg wieczystych (akta sprawy o sygnaturze akt XVI Ns 955/04 k. 355, k. 380-391).

Na mocy powyżej wskazanego postanowienia sądowego, nieruchomości określone w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 55 z obrębu 1-07-16 oraz dz. ew. nr 84/2 z obrębu 1-07-15, dz. ew. nr 42 oraz dz. ew. nr 46 z obrębu 1-07-16 zostały z dniem 27 maja 2000 r. zasiedziane

przez H... U... w 5/20 częściach, Z... M... U... w 3/20 częściach, A... F... U... w 3/20 częściach, W... J... F... w 3/20 częściach, Z... H... A... w 3/20 częściach i M... B... w 3/20 częściach (akta sprawy o sygnaturze akt XVI Ns 955/04 k. 197).

Mając na uwadze powyższe, na dzień wydania rozstrzygnięcia w sprawie wniosku dekretowego, nieruchomości powyższe nie stanowiły własności m.st. Warszawy.

H... U... zmarła w dniu 17 października 2013 r. Spadek po niej nabyła M... B..., Z... H... A..., W... J... F..., A... F... U... i Z... M... U... (APD za rep. A nr ... /2014 z dnia 20 maja 2014 r. akta sprawy S 221/18 k. 22-25, k. 113).

W... J... F... zmarła 26 czerwca 2019 r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza: mąż J... T... F..., syn T... S... F... i syn B... Ł... F... (APD za rep. A nr ... /2019 z dnia 26 lipca 2019 r., akta S 221/18 k. 168).

Z... M... U... zmarł w dniu 20 grudnia 2020 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli K... Ł... U... oraz M... M... U... - Ż... (APD za rep. A nr ... /2021 z dnia 23 sierpnia 2021 r., akta S 221/18 k. 71-72).

J... T... F... zmarł w dniu 10 marca 2021 r., co potwierdza akt zgonu sporządzony przez Urząd Stanu Cywilnego w Warszawie o numerze ...

Jak wynika z pisma Konsula RP z dnia 12 grudnia 2022 r. - M...

B... zmarła w dniu 3 grudnia 2022 r. Spadkobiercy w toku prowadzonego postępowania nie ujawnili się. (akta sprawy KR II R 18/22 Tom III k. 47)

## 2.6. Postępowanie reprivatyzacyjne

Decyzją nr 233/GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r., Prezydent m.st. Warszawy po rozpoznaniu wniosku dawnych właścicieli nieruchomości orzekł:

- w pkt I o ustanowieniu na lat 99 użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o łącznej pow. 6 ha 7867 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki:

a) nr 6/10 o pow. 6 069 m<sup>2</sup>, nr 6/12 o pow. 3 508 m<sup>2</sup> w obrębie 1-07-14, uregulowane w KW Nr ... cz.;

b) nr 6/13 o pow. 26 658 m<sup>2</sup>, nr 6/15 o pow. 28 499 m<sup>2</sup> z obrębu 1-07-14, nr 84/2 o pow. 747 m<sup>2</sup> z obrębu 1-07-15, nr 55 o pow. 952 m<sup>2</sup> z obrębu 1-07-16, uregulowane w KW Nr ... cz.;

c) nr 42 o pow. 1 415 m<sup>2</sup>, nr 46 o pow. 19 m<sup>2</sup> z obrębów 1-07-16, uregulowane w KW Nr [redacted], położonego w Warszawie przy ul. Wolickiej na rzecz: J [redacted] K [redacted] w 2/8 części, A [redacted] K [redacted] w 2/8 części, J [redacted] M [redacted] U [redacted] w 1/8 części, B [redacted] M [redacted] K [redacted] w 1/8 części, A [redacted] M [redacted] i E [redacted] w 1/8 części i J [redacted] M [redacted] K [redacted] w 1/8 części;

- w pkt II ustalił „czynsz symboliczny” z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w punkcie I decyzji łącznie w wysokości netto [redacted] zł (słownie: [redacted] złotych), w tym dla działek ew.:

a) nr 6/10, 6/12 z obrębów 1-07-14 w wysokości netto [redacted] zł (słownie złotych: [redacted] siedem);

b) nr 6/13, 6/15 z obrębów 1-07-14, nr 84/2 z obrębów 1-07-15, nr 55 z obrębów 1-07-16 w wysokości netto [redacted] zł (słownie złotych: [redacted]);

c) nr 42, 46 z obrębów 1-07-16 w wysokości netto [redacted] zł (słownie złotych: [redacted]);

- w pkt III odmówił J [redacted] K [redacted], A [redacted] K [redacted], J [redacted] M [redacted] U [redacted] B [redacted] M [redacted] K [redacted], A [redacted] M [redacted] E [redacted] oraz J [redacted] M [redacted] K [redacted] ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu o pow. 30662 m<sup>2</sup> oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki nr 21/1 o pow. 135 m<sup>2</sup> z obrębów 1-07-16, nr 6/11 o pow. 5167 m<sup>2</sup> i nr 6/14 o pow. 25360 m<sup>2</sup> z obrębów 1-07-14 znajdującego się w liniach rozgraniczających Trasy Siekierkowskiej i drogi bez nazwy.

Postanowieniem nr 85/GK/DW/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r. Prezydent m.st. Warszawy na podstawie art. 113 § 1 k.p.a. postanowił sprostować oczywistą omyłkę pisarską w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 233/GK/DW/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r. w ten sposób, że: w pkt III ww. decyzji w miejsce omyłkowo wpisanego oznaczenia działki ewidencyjnej nr 21/1 z obrębów 1-07-16 wpisać poprawne oznaczenie tj. działkę ewidencyjną nr 21/2, obręb 1-07-16; w uzasadnieniu ww. decyzji (strona 5 wers 11 od dołu) w miejsce omyłkowo wpisanego oznaczenia działki ewidencyjnej nr 21/1, obręb 1-07-16, wpisać poprawne oznaczenie tj. działkę ewidencyjną nr 21/2, obręb 1-07-16.

Decyzją nr 464/GK/DW/09 z dnia 14 października 2009 r. Prezydent m.st. Warszawy na podstawie art. 1 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15.03.2002 r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 ze zm.), art. 39 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591- ze zm.), art. 104, art. 154 i art. 105 § 1 k.p.a. (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 ze zm.), orzekł:

1. uchylić w pkt I decyzji Nr 233/GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. podpkt c/ oraz podpkt b/ w części dotyczącej działki ew. nr 84/2 o pow. 747 m<sup>2</sup> z obrębem 1-07-15 oraz dz. ew. nr 55 o pow. 952 m<sup>2</sup> z obrębem 1-07-16;
2. umorzyć postępowanie jako bezprzedmiotowe w odniesieniu do gruntu łącznej pow. 3131 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działki ewidencyjne nr 42, nr 46 i nr 55 z obrębem 1-07-16 oraz nr 84/2 z obrębem 1-07-15 położonego w Warszawie przy ul. Wolickiej ozn. Nr hip. 7085, 7086 i 9712;
3. pozostałe postanowienia decyzji Nr 233/GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. pozostawić bez zmian.

Decyzje powyższe zostały wykonane umową z dnia 3 grudnia 2009 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartą w formie aktu notarialnego przed M. [imię] W [nazwisko] – notariuszem w W [miasto], za rep. A nr [nr] /2009.

W odniesieniu do decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 14 października 2009 r. nr 464/GK/DW/09, na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 grudnia 2022 r., Komisja wydała odrębną decyzję, oznaczoną sygnaturą KR II R 24/22. Decyzja opublikowana została w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 28 grudnia 2023 r. Termin złożenia skargi upływał w dniu 6 lutego 2023 r. Decyzja nie została zaskarżona i jest prawomocna.

## 2.7. Stan prawny nieruchomości po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej

Umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 2014 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed B [imię] O [nazwisko] – notariuszem w W [miasto], za rep. A o nr [nr] /2014 - J [imię] K [nazwisko], B [imię] K [nazwisko], A [imię] E [nazwisko] oraz J [imię] K [nazwisko] rep. przez pełnomocnika T [imię] Z [nazwisko] U [nazwisko], sprzedały spółce M [imię] sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (REGON [nr]) wszystkie przysługujące im udziały wynoszące łącznie 5/8 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej: niezabudowaną dz. ew. nr 6/10 z obrębem 1-07-14, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [nr] za łączną cenę [kwota] zł (słownie: [słownie] złotych 00/100) oraz niezabudowaną dz. ew. nr 6/13 z obrębem 1-07-14, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [nr] za łączną cenę [kwota],00 zł (słownie: [słownie] złotych 00/100).

Umową sprzedaży z dnia 9 grudnia 2014 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed B [imię] O [nazwisko] - notariuszem w W [miasto], za rep. A o nr 1 [nr] /2014 – A [imię] M [nazwisko] rep. przez pełnomocnika T [imię] Z [nazwisko] U [nazwisko], sprzedała spółce M [imię] sp. z o. o. z siedzibą w W [miasto] (REGON [nr]), wszystkie przysługujące jej udziały

wynoszące łącznie 2/8 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej: niezabudowaną dz. ew. nr 6/10 z obrębu 1-07-14, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] za łączną cenę [redacted] zł (słownie: [redacted] zł 00/100) oraz niezabudowaną dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] za łączną cenę [redacted] zł (słownie: [redacted] zł 00/100).

Umową sprzedaży z dnia 25 września 2015 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed B [redacted] O [redacted] – notariuszem w W [redacted], za rep. A o nr [redacted] /2015 – W [redacted] i M [redacted] i U [redacted] rep. przez pełnomocnika T [redacted] Z [redacted] i U [redacted], sprzedała spółce M [redacted] sp. z o. o. z siedzibą w W [redacted] (REGON [redacted]) wszystkie przysługujące jej udziały wnoszące łącznie 1/8 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej: niezabudowaną dz. ew. nr 6/10 z obrębu 1-07-14, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] za łączną cenę [redacted] zł (słownie: [redacted] zł 00/100) oraz niezabudowaną dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] 5 za łączną cenę [redacted] zł (słownie: [redacted] zł 00/100).

W wyniku powyższych transakcji o łącznej wartości [redacted] (słownie: [redacted] zł 00/100) jedynym użytkownikiem wieczystym dz. ew. 6/10 i 6/13 z obrębu 1-07-14 stała się spółka M [redacted] sp. z o. o. z siedzibą w W [redacted]

W odniesieniu zaś do nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntu jako dz. ew. nr 6/12 oraz dz. ew. nr 6/131 i nr 6/132 (dawniej dz. ew. nr 6/15), umowy sprzedaży przez beneficjentów udziałów w prawie użytkowania wieczystego na rzecz M [redacted] sp. z o. o. zostały zawarte w formie aktów notarialnych za rep. A nr [redacted] 2013 z 24 maja 2013 oraz rep. A nr [redacted] 16 z 7 kwietnia 2016 r.

Następnie w dniu 23 marca 2020 r., została zawarta warunkowa umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego, przed K [redacted] R [redacted] – zastępcą P [redacted] S [redacted] - notariusza w W [redacted] za rep. A nr [redacted] 3/2020, na mocy której spółka M [redacted] sp. z o. o. z siedzibą w W [redacted] (REGON [redacted]) sprzedała prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/12 oraz dz. ew. nr 6/131 i nr 6/132 (dawniej dz. ew. 6/15) na rzecz spółki G [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w B [redacted] za łączną cenę [redacted] zł (słownie: [redacted] zł 45/100), pod warunkiem nie wykonania przez m.st. Warszawa prawa pierwokupu stosownie do treści art. 109 ust. 1 pkt 2

oraz art. 111a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.; dalej: u.g.n.)

Umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w wykonaniu ww. warunkowej umowy sprzedaży oraz oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki z dnia 15 maja 2020 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed P. S. – notariuszem w W. za rep. A o nr /2020 – spółka M / sp. z o. o. z siedzibą w W. (REGON ), przeniosła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/12 oraz dz. ew. nr 6/131 i nr 6/132 (dawniej dz. ew. nr 6/15) na rzecz spółki G i spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą w B, za łączną cenę zł (słownie: złotych /100).

## **2.8. Wniosek m. st. Warszawy o stwierdzenie nieważności decyzji reprivatyzacyjnej w części dotyczącej dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14**

Pismem z dnia 23 kwietnia 2018 r., Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy zwróciło się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 233/GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. w części pkt I b dotyczącego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu stanowiącego działkę nr 6/13 o pow. 26658 m<sup>2</sup> z obrębu 1-07-14, uregulowanego w księdze wieczystej nr z uwagi na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości bez sprzedaży znajdującej się na niej infrastruktury i budynku przepompowni (akta sprawy KOC/2585/Go/18, akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 41-47).

W treści uzasadnienia wniosku organ stwierdził, że wydana przez niego decyzja zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa, gdyż w dniu wydania przedmiotowej decyzji, grunt stanowiący dz. ew. nr 6/13 w obrębie 1-07-14 był gruntem w części zabudowanym, a nie jak błędnie ujęto w decyzji „niezabudowanym”. W południowej części nieruchomości, przy Trasie Siekierkowskiej, na dzień wydania decyzji na ww. działce zlokalizowana była bowiem część infrastruktury układu odprowadzania wód opadowych z układu drogowego „Trasy Siekierkowskiej” – zasilanie i sterowania pompowni PT-1 i PT-2. Organ wskazał, że powstała na dz. ew. nr 6/13 infrastruktura przepompowni wraz z wybudowanym na nim budynkiem nie zostały uwzględnione ani w rejestrze gruntów i budynków, ani w księdze wieczystej.

Organ wskazał także, że na zasadność uwzględnienia wniosku wpływ ma szczególnie, społeczno – gospodarczy charakter obiektu i infrastruktury zlokalizowanej na przedmiotowej



nieruchomości, która służy ogółowi Polaków, jako część systemu odwodnienia Trasy Siekierkowskiej (przy jednoczesnym braku zgody organu na zbycie tak ważnego elementu systemu odwadniania). Powyższe powoduje, że decyzja taka nie może być zaakceptowana jako rozstrzygnięcie wydane przez organy praworządneho państwa właśnie ze względu na przeznaczenie tego obiektu wraz z infrastrukturą (akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 41-47).

Pismem z dnia 28 czerwca 2018 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie poinformowało, że nie znajduje podstaw do wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności ww. decyzji, a w szczególności by podstawę do wszczęcia takiego postępowania mogły stanowić okoliczności przedstawione w piśmie (akta sprawy KOC/2585/Go/18, akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 48).

W związku z powyższym, pismem z dnia 1 sierpnia 2018 r. Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy wystąpiło do Prokuratury Okręgowej w Warszawie o złożenie sprzeciwu przez Prokuraturę w celu usunięcia stanu niezgodnego z prawem (akta KR II R 18/22 Tom I k. 24, k. 49).

## **2.9. Sprzeciw Prokuratora del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie**

Pismem z dnia 12 października 2018 r., Prokurator del. do Prokuratury Regionalnej w Warszawie, wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sprzeciw od ostatecznej decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 233/GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. (akta sprawy RP V Pa 284.2018, akta sprawy KR II R 18/22 Tom I k. 55-58).

Zaskarżonej decyzji zarzucił wydanie jej z rażącym naruszeniem prawa, a mianowicie:

- art. 7, art. 77 § 1, art. 80 k.p.a. w zw. z art. 31 u.g.n. i art. 235 § 1 i 2 k.c., poprzez niepełne przeprowadzenie postępowania dowodowego skutkujące błędnym ustaleniem stanu faktycznego gruntu nr 6/13 z obrębu 1-07-14 i przyjęcie, że był on gruntem niezabudowanym, w sytuacji gdy znajdowała się na nim część infrastruktury układu odprowadzania wód opadowych z układu drogowego „Trasy Siekierkowskiej” – zasilanie i sterowania pompowni PT – 1 i PT - 2 wraz z wybudowanym na nim budynkiem, co spowodowało oddanie w użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości gruntowej bez równoczesnej sprzedaży położonego na niej budynku i innych urządzeń;

- art. 232 § 1 i 2 k.c., poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntów niebędących własnością Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, tj. gruntów położonych w Warszawie przy ul. Wolickiej, oznaczonych w ewidencji jako działki nr 84/2 z obrębu 1-07-15 oraz nr 55, nr 42 i nr 46 z obrębu 1-07-16, które z uwagi na ich zasiedzenie były własnością osób fizycznych;

- art. 7, art. 77 § 1, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w zw. z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, poprzez zaniechanie poczynienia ustaleń czy dotychczasowi właściciele byli w posiadaniu gruntu nieruchomości przy ul. Wolickiej, ozn. hip. nr 7085, 7086 i 9712, w dacie złożenia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, w sytuacji gdy była to jedna z niezbędnych przesłanek do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, a także gdy z akt administracyjnych wynikało, iż przynajmniej część dawnych właścicieli hipotecznych przebywała w tym czasie poza granicami Polski, co stanowi przesłankę do stwierdzenia nieważności decyzji przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Wobec powyższego Prokurator wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej decyzji (akta sprawy RP V Pa 284.2018, KOC/6123/Go/18).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2022 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie zawiesiło postępowanie prowadzone w sprawie KOC/6123/Go/18 (akta sprawy KOC/6123/Go/18).

#### **2.10. Materiał dowodowy zgromadzony przez Komisję**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie dokumentów zgromadzonych w toku postępowania rozpoznawczego (KR II R 18/22 – 3 tomy) oraz poprzedzających go czynności sprawdzających (KR II S 221/18 – 2 tomy), w szczególności akt udostępnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, akt postępowań sądowych i prokuratorskich, a także innych dokumentów mających istotny wpływ dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nie budziły one wątpliwości Komisji co do ich autentyczności i prawdziwości, jak również nie zostały one podważone przez strony postępowania.

### **III.**

**Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

#### **3.1. Podstawa prawna rozstrzygnięcia**

Zgodnie z treścią art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z 9.03.2017 r., Komisja wydaje decyzję, jeżeli, decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przysługują Komisji – w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. lub w przepisach szczególnych – uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 16 grudnia 2010 r. (sygn. akt I OSK 1706/10; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>) postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest zbadanie czy wystąpiły przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. oraz że przepis ten zawiera zamknięty katalog takich przesłanek. Zdaniem Sądu wyrażonym w ww. wyroku organ orzekając nie rozstrzyga sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, ponieważ postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać.

Powszechnie przyjmuje się, że przesłanki stwierdzenia nieważności wymienione są enumeratywnie w art. 156 § 1 k.p.a. Nie są one oparte na uznaniu, a ich ustalenie musi pociągać za sobą stwierdzenie nieważności. Wyjątkiem są okoliczności wystąpienia przesłanki z art. 156 § 2 k.p.a., czyli gdy doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne (M. Jaśkowska [w:] M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, M. Jaśkowska, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2022, art. 156). O ile oczywiście z przepisów szczególnych nie wynika, że przepisu art. 156 § 2 k.p.a. nie stosuje się, jak to ma miejsce w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

Zatem możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalne jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a.

Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została z rażącym naruszeniem prawa. Pojęcie prawa w zwrocie „rażące naruszenie prawa” powinno być rozumiane szeroko, obejmując swoim zakresem przepisy prawa materialnego, procesowego oraz przepisy o charakterze ustrojowym (zob. J. Borkowski, w: B. Adamiak, J. Borkowski, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 2009, s. 599). W orzecznictwie sądowoadministracyjnym przyjmuje się, że zakresem pojęcia „rażącego naruszenia prawa” obejmuje się zarówno naruszenie norm prawa materialnego, jak i naruszenie norm prawa procesowego (vide wyrok NSA z 1 lipca 2011 r., sygn. akt I OSK 1258/10; wyrok NSA z 12 grudnia 2014 r., sygn. akt II OSK 1257/13; <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Rażące naruszenie prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. zachodzi wtedy, gdy treść decyzji pozostaje w wyraźnej i oczywistej sprzeczności z treścią prawa i gdy charakter tego naruszenia powoduje, że owa decyzja nie może być akceptowana jako akt wydany przez

organ praworządneho państwa. Nie chodzi tu o błędy w wykładni prawa, ale o niedopuszczalne przekroczenie prawa, w sposób jasny i niedwuznaczny. Rażące naruszenie prawa stanowi zatem kwalifikowaną formę naruszenia prawa. Utożsamianie tego pojęcia z każdym naruszeniem prawa nie jest słuszne.

Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie, podstawą prawną decyzji może być wyłącznie norma materialna prawa, ustanowiona przepisem powszechnie obowiązującym. W wyroku z dnia 17 listopada 2021 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II OSK 3375/18, Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił, że aby można było uznać, że doszło do rażącego naruszenia prawa muszą być łącznie spełnione trzy elementy. A mianowicie, o rażącym naruszeniu prawa możemy mówić w sytuacji, gdy mamy do czynienia z (1) oczywistym naruszeniem prawa, (2) z uwagi na charakter przepisu i (3) gdy wydana decyzja wywołuje skutki społeczno – gospodarcze niemożliwe do zaakceptowania w demokratycznym państwie prawnym.

### **3.2. Rażące naruszenie art. 7 dekretu warszawskiego w zw. z art. 232 § 1 i 2 k.c. poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie nie stanowiącym własności Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego, określonym w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 84/2 z obrębku 1-07-15 oraz dz. ew. nr 42, nr 46 i nr 55 z obrębku 1-07-16**

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego, dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie – użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Z powyższego wynika, że dawny właściciel nieruchomości, jego prawny następca mógł złożyć wniosek dekretowy o przyznanie prawa użytkowania wieczystego, do gruntu który po wejściu dekretu warszawskiego stał się własnością Miasta zgodnie z art. 1 dekretu.

Zgodnie natomiast z treścią art. 232 § 1 i 2 k.c., grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym. W wypadkach przewidzianych w przepisach

szczególnych przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być także inne grunty Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Wobec powyższego w użytkowanie wieczyste oddane mogą być jedynie grunty podmiotów publicznych tj. Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, w wyniku postępowania reprivatyzacyjnego zakończonego wydaniem decyzji w dniu 25 kwietnia 2008 r. nr 233/GK/DW/08, organ w pkt I b i c orzekł o ustanowieniu na lat 99 prawo użytkowania wieczystego m.in. do gruntu nieruchomości określonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 84/2 z obrębów 1-07-15, nr 42, nr 46 i nr 55 z obrębów 1-07-16 na rzecz J. K. w 2/8 części, A. K. w 2/8 części, J. M. U. w 1/8 części, B. M. K. w 1/8 części, A. M. E. w 1/8 części, oraz J. M. K. w 1/8 części.

Tymczasem w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, miasto stołeczne Warszawa nie było właścicielem ww. nieruchomości. Na mocy bowiem postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2006 r., wydanego w sprawie o sygn. akt XVI Ns 955/04, dz. ew. nr 55 z obrębów 1-07-16 oraz dz. ew. nr 84/2 z obrębów 1-07-15, dz. ew. nr 42 oraz dz. ew. nr 46 z obrębów 1-07-16 z dniem 27 maja 2000 r. zostały zasiedziane przez H. U., Z. M. U., A. F. U., W. J. F. Z. H. A. i M. B.

Organ prowadząc postępowanie, którego przedmiot został zakreślony treścią wniosku dekretowego, miał możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego tylko do nieruchomości stanowiącej własność Miasta oraz w jego granicach – według stanu z chwili zaistnienia zdarzeń, o których mowa w art. 7 dekretu warszawskiego. Niewątpliwie uwzględnienie wniosku w trybie art. 7 dekretu warszawskiego możliwe jest wyłącznie, gdy grunt stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a jego stan prawny i faktyczny nie uległ zmianie.

Reasumując, ustanowienie przez organ prawa użytkowania wieczystego na części gruntu nieruchomości, który nie stanowił własności Skarbu Państwa ani jednostki samorządu terytorialnego, gdyż na mocy postanowienia sądowego został zasiedziany przez osoby fizyczne, stanowi rażące naruszenie art. 7 ust 1 dekretu w zw. z art. 232 § 1 i 2 k.c., w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. W takim przypadku mamy do czynienia z oczywistym naruszeniem prawa, mając na uwadze charakter przepisów zobowiązujących organ do konkretnego działania, zaś wada decyzji w tym zakresie wywołuje skutki społeczno – gospodarcze niemożliwe do zaakceptowania w demokratycznym państwie prawnym.

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Komisja doszła do przekonania, że w odniesieniu do działek ewidencyjnych określonych w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 84/2 z obrębu 1-07-15 oraz dz. ew. nr 42, nr 46 i nr 55 z obrębu 1-07-16 nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

W myśl powołanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze lub doszło do zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, iż skutek nieodwracalny decyzji administracyjnej polega na tym, że organ nie ma własnych kompetencji do usunięcia skutków danego zdarzenia prawnego, zaistniałego po wydaniu, kontrolowanej w trybie nieważnościowym decyzji. Skutek nieodwracalny wywoła więc decyzja, po której doszło do zbycia jej przedmiotu w trybie cywilnoprawnym. (vide: uchwały: Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r. sygn. akt III AZP 4/92, OSNC 1992/12/211 i Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 marca 2000 r. sygn. akt OPS 14/99, ONSA 2000/3/93, z dnia 9 listopada 1998 r. sygn. akt OPK 4/98, ONSA 1999/1/13, z dnia 16 grudnia 1996 r. sygn. akt OPS 7/96, ONSA 1997/2/49, wyrok NSA z dnia 8 listopada 2021 r. sygn. akt I OSK 610/21).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, dz. ew. nr 84/2 z obrębu 1-07-15 oraz dz. ew. nr 42, nr 46 i nr 55 z obrębu 1-07-16 na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2006 r., wydanego w sprawie o sygn. akt XVI Ns 955/04, zostały zasiedziane z dniem 27 maja 2000 r. przez H. U. Z. M. U. , A. F. U. , W. J. F. Z. H. A. i M. B. Powyżej wskazane nieruchomości nie były przedmiotem obrotu prawnego.

Nadal w dziale II KW prowadzonych dla ww. nieruchomości prawo własności wpisane jest na rzecz ww. osób fizycznych, które były właścicielami w dacie wydania przedmiotowej decyzji.

Co prawda w wykonaniu decyzji nr 233/GK/DW/2008 z dnia 25 kwietnia 2008 r., zmienionej decyzją nr 464/GK/DW/09 została zawarta w dniu 3 grudnia 2009 r. umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, ale nie obejmowała ona przedmiotu działek zasiedzianych.

Mając na uwadze powyższe, zaistniały podstawy do stwierdzenia nieważności kontrolowanej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 233/GK/DW/08 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25 kwietnia 2008 r. w odniesieniu do działek ewidencyjnych nr 84/2 z obrębem 1-07-15 oraz dz. ew. nr 42, nr 46 i nr 55 z obrębem 1-07-16.

Stwierdzenie nieważności decyzji w powyższym zakresie pociąga za sobą w sposób oczywisty nieważność orzeczenia także w zakresie ustalonego przez organ w pkt II przedmiotowej decyzji czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania do ww. gruntu nieruchomości.

### **3.3. Rażąco naruszenie art. 2 a ust. 2 w zw. z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, poprzez ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu stanowiącego w dacie orzekania, część drogi publicznej, oznaczonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/13 z obrębem 1-07-14**

Komisja ustaliła, że na dzień wydania decyzji reprivatyzacyjnej nr 233/GK/DW/08 z 25 kwietnia 2008 r. część nieruchomości określonej jako dz. ew. 6/13 z obrębem 1-07-13 była zabudowana i znajdowała się w pasie drogowym wybudowanej „Trasy Siekierkowskiej”, stanowiącej drogę publiczną.

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych ( Dz.U. 2007 Nr 19, poz. 115 t.j.; dalej: u.d.p.), drogami publicznymi są drogi zaliczane do jednej z kategorii dróg: drogi gminnej, drogi powiatowej, drogi wojewódzkiej lub drogi krajowej. Natomiast podstawą zaliczenia do dróg publicznych jest uchwała Rady Gminy, w przypadku drogi kategorii wojewódzkiej – uchwała Sejmiku Województwa – lub też w przypadku drogi kategorii krajowej – rozporządzenie Ministra Infrastruktury. Nadto zgodnie z art. 4 ust. 2 u.d.p., pod pojęciem drogi rozumie się budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącymi całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym. Droga to zatem nie tylko jezdnia lecz wszystko to, co znajduje się w jej liniach rozgraniczających (pasie drogowym). Z kolei pas drogowy jest to wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod

jego powierzchnią, na którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Także w świetle art. 46 § 1 k.c. granice pasa drogowego w zakresie przestrzeni „nad” i powierzchni „pod” należy wyznaczać z uwzględnieniem obiektów i urządzeń służących „realizacji celów związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także zarządzanie drogą” (NSA z 13 stycznia 2009 r., sygn. akt II GSK 614/08)

Zgodnie z art. 2 a u.d.p. (Dz.U. 2007 Nr 19, poz. 115 t.j.), drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy – tylko drogi zaliczone do jednej z ww. kategorii dróg publicznych podlegają szczególnemu reżimowi prawnemu, a mianowicie własność tych dróg może być przenoszona tylko pomiędzy podmiotami publicznoprawnymi (Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego). Nieruchomości drogowe nie mogą być więc obciążane prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych i niedopuszczalne jest orzeczenie o zwrocie nieruchomości, która w czasie orzekania o zwrocie stanowi część drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych. Skoro drogi publiczne mogą być przedmiotem własności jedynie podmiotów publicznoprawnych, to okoliczności wyżej wskazane oznaczają negatywną przesłankę zwrotu nieruchomości.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, jak wynika z zebranego materiału dowodowego, część gruntu nieruchomości określonej jako dz. ew. 6/13 z obrębu 1-07-13 była zabudowana i znajdowała się w pasie drogowym wybudowanej „Trasy Siekierkowskiej”. Na gruncie dz. ew. nr 6/13 znajdowała się przepompownia wraz z infrastrukturą służące obsłudze drogi publicznej al. J. Becka, która powstała w ramach inwestycji pod nazwą „Budowa Trasy Siekierkowskiej etap I i II - zadanie IV C w latach 2002/2003, której investorem była Gmina Warszawa Centrum. Obecnie obiekt stanowi mienie Zarządu Dróg Miejskich. Na dzień wydania decyzji i obecnie na nieruchomości znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej tzw. „projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2”, służące do odprowadzania wód opadowych z drogi publicznej o kategorii krajowej al. J. Becka.

Zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 15/2002 z dnia 16 grudnia 2002 r. w sprawie zaliczenia do kategorii dróg wojewódzkich niektórych dróg na obszarze województwa mazowieckiego, „Trasa Siekierkowska” na odcinku od ul. Czerniakowskiej do ul. Wał Międzeszyński (I ETAP) została zaliczona do dróg publicznych o kategorii wojewódzkiej.



Decyzją Burmistrza Gminy Warszawa Centrum z dnia 4 września 2000 r. Nr 114/Mo/00/GC o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji odwodnienia Trasy Siekierkowskiej na terenie Dzielnicy Mokotów Gminy Centrum w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Trasy Siekierkowskiej w obszarze Łuku Siekierkowskiego, zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Centrum nr 1032/LXVII/98 (Dz. U. Woj. Nr 54 z 9 września 1998 r., poz. 212). Tym samym ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej polegającej na odwodnieniu Trasy Siekierkowskiej na terenie Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum.

Decyzją nr 1014/AB/2002 z dnia 15 maja 2002 r. Starostwo Powiatu Warszawskiego zatwierdziło projekty budowlane dotyczące odrębnego układu odprowadzania wód opadowych z układu odprowadzania wód opadowych z układu drogowego zadania IV Trasy Siekierkowskiej do zbiorników Powierzchniowych starorzecza Wisły na odcinku od ul. Witosa (węzeł Czerniakowska) przez Wał Zawadowski do przyczółka mostowego na lewym brzegu Wisły:

- Projekt zagospodarowania terenu – etap I – układ podstawowy z wyłączeniem Fosi Wolickiej;
- Projekt waloryzacji i dostosowania fos i łąch do potrzeb magazynowania wód opadowych sprowadzanych z kanalizacji „Trasy Siekierkowskiej”;
- Projekt kanalizacji deszczowej tłocznej i grawitacyjnej, przepompowni ścieków oraz urządzeń oczyszczających wraz z odprowadzeniem do waloryzowanych fos i łąch (zatwierdzone w części dotyczącej urządzeń);
- Projekt dojazdów do piaskowników, ZOR-ów i pompowni; Projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2,
- Projekt rozdzielni NN RZS-2, część konstrukcyjno-budowlana, adaptacja;
- Projekt stacji transformatorowej T-3 – część elektryczna- adaptacja;
- Projekt stacji transformatorowej T-3 -część konstrukcyjno- budowlana, adaptacja;
- Projekt rozdzielni NN RZS-1 i RZS-2 – część elektryczna.

Powyższe oznacza, że część działki ew. 6/13 z obrębem 1-07-13 była i jest zabudowana infrastrukturą, która stanowi część drogi publicznej.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 września 2016 r, wydanym w sprawie oznaczonej sygn. akt I OSK 2820/14 stwierdził, że zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną oznacza urządzenie na niej drogi zaliczanej do odpowiedniej kategorii dróg publicznych, przy czym przez określenie to należy rozumieć zajęty pas gruntu w ramach linii rozgraniczających drogę obejmujący zarówno jezdnie, jak i chodniki, ścieżki rowerowe, miejsca postojowe i parkingi, latarnie, zieleń przydrożną, sieci: wodociągowe, ciepłownicze, kanalizacji

deszczowej i ściekowej, usytuowane na nim obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu. Innym słowy, pojęcie to wyczerpuje usytuowanie na nieruchomości pasa drogowego lub jego części.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 24 sierpnia 2022 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II OSK 1186/22, wskazał, iż zgodnie z definicją drogi zawartą w art. 4 pkt 2 u.d.p., jest nią budowla wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym. Pojęcie drogi obejmuje nie tylko drogę jako budowlę, ale również wszelkie obiekty inżynierskie, urządzenia i instalacje pod warunkiem współtworzenia całości techniczno-użytkowej. W świetle art. 4 pkt 2 u.d.p., dane urządzenie lub instalacja stanowi zatem element drogi wówczas, gdy wraz z tą drogą stanowi całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, urządzenia do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego, urządzeniami takimi mogą być również odwadniające i odprowadzające wodę. Niewątpliwie infrastruktura układu odprowadzania wód opadowych stanowi razem z drogą całość techniczno-użytkową. Za bardzo ważny element analizowany w procesie projektowym dróg (...) uznaje się bezpieczne odprowadzanie wody deszczowej z terenu inwestycji, czyli tak, aby odwodnienie nie zagrażało przyległemu terenowi i nie pogarszało stanu odbiorników wód. W tym celu projektuje się rozbudowany system odwodnienia, obejmujący szereg różnych urządzeń, które pełnią głównie funkcję wyrównawczą dopływu wód opadowych oraz zmniejszają ilość wód odpływających w jednostce czasu, które uznaje się za integralną część infrastruktury drogowej (m. Mrozek, a. Witucka, Zbiorniki retencyjne jako element systemu odwadniania dróg, Magazyn Autostrady, 2014/3 s. 38-42).

Nie ulega wątpliwości, że wyznacznikiem drogi w rozumieniu art. 4 pkt 2 u.d.p. jest lokalizacja w pasie drogowym. Zgodnie bowiem z treścią art. 4 ust. 1 u.d.p., pasem drogowym jest wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Skoro zaś wyznacznikiem drogi w rozumieniu art. 4 ust. 2 u.d.p. jest umiejscowienie w pasie drogowym, to infrastruktura techniczna stanowiąca z drogą całość techniczno-użytkową niezbędną do jej odwodnienia powinna być traktowana podobnie i co do

zasady zlokalizowana w liniach rozgraniczających teren inwestycji drogowej pełniących funkcję zewnętrznej granicy pasa drogowego (NSA z 24 sierpnia 2022 r., II OSK 1186/22).

Naczelny Sąd Administracyjny podtrzymał swoje stanowisko w wyroku wydanym w dniu 16.03.2021 r, w sprawie o sygnaturze akt I OSK 2650/20, w którym dodatkowo stwierdził, że dokonanie zwrotu części nieruchomości, jako znajdującej się w pasie drogowym drogi publicznej nie jest możliwe, a to z uwagi na treść art. 2 a u.d.p.. Wprawdzie pojęcie pasa drogowego nie jest tożsame z pojęciem drogi, to jednak pas drogowy jest z drogą integralnie związanym. Decydujące znaczenie dla określenia czy dana infrastruktura, urządzenie czy też obiekt stanowią fragment drogi jest umiejscowienie ich wewnątrz pasa drogowego. Oznacza to, że w sytuacji, gdy na całej nieruchomości została zrealizowana droga w znaczeniu pasa drogowego, brak jest podstaw do zwrotu części nieruchomości niezajętej pod drogę w rozumieniu art. 4 pkt 2 u.d.p.

Mając na uwadze powyższe, organ rażąco naruszył przepis art. 2 a ust. 2 w zw. z art. 4 pkt 2 u.d.p., ponieważ oddał w użytkowanie grunt nieruchomości oznaczonej jako dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14, stanowiący część drogi publicznej. Jak wynika bowiem zarówno z przepisów prawa, doktryny oraz judykatury, wybudowana na dz. ew. nr 6/13 infrastruktura techniczno – użytkowa służąca do obsługi drogi **stanowi integralną część drogi publicznej o kategorii wojewódzkiej**. Drogi podlegają szczególnemu reżimowi prawnemu, mianowicie własność tych dróg może być przenoszona tylko pomiędzy podmiotami publicznoprawnymi (Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego). Powyższe uzasadniało w ocenie Komisji stwierdzenie nieważności decyzji prezydenta w zakresie działki nr 6/13 była i jest zabudowana infrastrukturą, która stanowi część drogi publicznej.

Ponadto należy zwrócić uwagę, mając na uwadze ww. decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego (budowa infrastruktury technicznej służącej do obsługi drogi publicznej) oraz wpis w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości, na podstawie sporządzonego w dniu 16 czerwca 2021 r. oświadczenia spółki obecnie będącej użytkownikiem wieczystym dz. ew. nr 6/13 - o ustanowieniu nieodpłatnie i na czas nieokreślony na prawie użytkowania wieczystego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania na rzecz Zarządu Dróg Miejskich, w zakresie niezbędnym do korzystania z infrastruktury technicznej tzw. „projekt elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2”, służącej do odprowadzania wód opadowych z drogi publicznej o kategorii krajowej al. J. Becka, - brak było możliwości pogodzenia korzystania z działki nr 6/13 przez beneficjentów decyzji.

Warto porównać opisane wyżej oświadczenie i przeznaczenie przedmiotowej działki z uprawnieniami, jakie przysługują beneficjentowi decyzji reprivatyzacyjnej z tytułu ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego. W tym kontekście należy zauważyć, iż zgodnie z art. 233 Kodeksu cywilnego z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U.2022.1360 t.j.; 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 cytowanego przepisu wynika, że uprawnienie do korzystania z nieruchomości przysługujące użytkownikowi wieczystemu jest skuteczne erga omnes, a więc dotyczy także właściciela takiej nieruchomości, który nie może sobie pozostawić uprawnienia do częściowego korzystania z nieruchomości. 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.

W przedmiotowej sprawie użytkownik wieczysty nie mógł i nie może korzystać z działki 6/13 z wyłączeniem innych osób, w szczególności Zarządu Dróg Miejskich, w zakresie niezbędnym do korzystania z infrastruktury technicznej, elektroenergetycznych urządzeń STOEN – zasilanie i sterowanie pompowni PT-1 i PT-2, służącej do odprowadzania wód opadowych z drogi publicznej o kategorii krajowej al. J. Becka.

Stwierdzenie nieważności decyzji w powyższym zakresie pociąga za sobą w sposób oczywisty nieważność orzeczenia także w zakresie ustalonego przez organ w pkt II przedmiotowej decyzji czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania do ww. gruntu nieruchomości.

### **3.3.1. Brak nieodwracalnych skutków prawnych w zakresie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/13 z obrębem 1-07-14**

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego, Komisja doszła do przekonania, że w odniesieniu do nieruchomości określonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/13 z

obrębu 1-07-14 nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r.

W myśl powołanego przepisu przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. Na płaszczyźnie prawa administracyjnego pojęcie „nieodwracalności skutku prawnego” odnosi się do takich następstw decyzji administracyjnej (reprywatyzacyjnej), w których brak jest możliwości odmiennego ukształtowania sytuacji prawnej jednostki od tej, będącej następstwem decyzji administracyjnej, co wyklucza powrót do stanu poprzedniego (B. Adamiak, Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSP 1993, nr 5, poz. 104, P. Przybysz, Kodeks postępowania administracyjnego, Warszawa 2017).

Definicja zawarta w art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. zawiera w sobie dwa elementy, z których jeden konstytuuje zasadę, a drugi wyjątek od niej. Pierwszy określa czynność prawną w postaci przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, która co do zasady przesądza o nieodwracalności skutków prawnych. Drugi natomiast statuuje wyjątki od wymienionej zasady. Analiza treści wskazanego przepisu prowadzi do wniosku, że nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych, jeśli nabywca nabył rzecz nieodpłatnie albo nabycie nastąpiło w złej wierze lub doszło do zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy, wskazać należy, że co prawda po wydaniu decyzji reprywatyzacyjnej nastąpiła sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu określonego w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14, w wyniku czego prawo to nabyła spółka M sp. z o. o., jednakże umowy te nie wywołały nieodwracalnych skutków prawnych, ponieważ część tej nieruchomości została zagospodarowana na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. jeszcze przed datą wydania decyzji reprywatyzacyjnej.

Zgodnie bowiem z treścią art. 6 u.g.n., celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m.in: (1) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji; (2) budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

(3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania; (4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, obowiązującego w dacie orzekania przez organ dekretowy (Dz. U. 2007 Nr 173, poz. 1218).

Art. 6 pkt 1 u.g.n. wymienia wśród celów publicznych wydzielanie gruntów i drogi wodne, budowę, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji. Nie ulega zatem wątpliwości, że kwestia budowy dróg publicznych wraz z infrastrukturą służącą do jej obsługi jak w niniejszej sprawie stanowi cel publiczny.

Jak wynika z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717; dalej: u.p.z.p.), pod pojęciem „inwestycji celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 u.g.n. (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, z 2001 r. Nr 129, poz. 1447 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 126, poz. 1070, Nr 130, poz. 1112, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1682 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 1, poz. 15).

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 31 stycznia 2019 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I OSK 4136/18, stwierdził, że cele publiczne wymienione w art. 6 u.g.n. nie mogą być interpretowane rozszerzająco, a wymieniony tam katalog nie ma charakteru przypadkowego. Definicja „inwestycji celu publicznego” wskazuje na dwie istotne cechy tego pojęcia, które muszą zostać spełnione łącznie. Pierwszą jest jej zakres, tj. określenie czy dane przedsięwzięcie można zaliczyć do działań o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym czy krajowym, tj. ma na celu urzeczywistnienie interesu publicznego, istotnego dla określonej zbiorowości. Drugą cechą charakterystyczną jest natomiast zamierzenie, tj. czy stanowi ono realizację celów o których mowa w art. 6 u.g.n.

Mając na uwadze powyższe, niewątpliwie budowa urządzeń infrastruktury technicznej służącej do obsługi drogi publicznej o kategorii wojewódzkiej, znajdującej się w pasie drogowym, **posiada cechy inwestycji celu publicznego**. Nadto wskazać należy, że mimo, iż w decyzji oraz w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, jak również w umowie

sprzedży prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółki wskazano, że nieruchomości ta była niezabudowana, co było sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym. Na gruncie dz. nr 6/13 bowiem, jak wskazano powyżej, posadowiony był (i dalej jest) budynek przepompowni wód opadowych Trasy Siekierkowskiej wraz z infrastrukturą służącą do obsługi drogi publicznej al. J. Becka, który stanowi część drogi publicznej. Budynek przepompowni został dopuszczony do użytkowania na podstawie decyzji z dnia 19 września 2002 r.

Wobec czego prawo użytkowania wieczystego ustanowiono dla nieruchomości, której część została zagospodarowana na długo przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej na cele publiczne, a następnie dokonano obrotu rzeczą która z mocy samego prawa jest wyłączona z obrotu powszechnego, czyli *de facto* częścią drogi publicznej.

Mając powyższe na uwadze Komisja uznała, że w odniesieniu do działki nr 6/13 nie zaistniały nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r. Wobec powyższego zaktualizowały się przesłanki do stwierdzenia nieważności kontrolowanej decyzji Prezydenta m. st. Warszawy Nr 233GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. w części dotyczącej dz. ew. nr 6/13 z obrębem 1-07-14.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w orzecznictwie sądów administracyjnych ugruntowany jest pogląd, iż skutek nieodwracalny decyzji administracyjnej polega na tym, że organ nie ma własnych kompetencji do usunięcia skutków danego zdarzenia prawnego, zaistniałego po wydaniu, kontrolowanej w trybie nieważnościowym, decyzji. Skutek nieodwracalny wywoła więc decyzja, po której doszło do zbycia jej przedmiotu w trybie cywilnoprawnym. (vide: uchwały: Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r. sygn. akt III AZP 4/92, OSNC 1992/12/211 i Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 marca 2000 r. sygn. akt OPS 14/99, ONSA 2000/3/93, z dnia 9 listopada 1998 r. sygn. akt OPK 4/98, ONSA 1999/1/13, z dnia 16 grudnia 1996 r. sygn. akt OPS 7/96, ONSA 1997/2/49, wyrok NSA z dnia 8 listopada 2021 r sygn. akt I OSK 610/21).

Komisja działa na podstawie ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Art. 40 ust. 1 tej ustawy stanowi, że decyzja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3 lub 3a oraz ust. 3, stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej wpisu dokonanego na podstawie uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej, decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, o której mowa w art. 29 ust. 3, lub zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, lub na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z uwzględnieniem uchylonej decyzji reprivatyzacyjnej albo dokonanych po tym wpisie wpisów użytkowania wieczystego lub własności nieruchomości, oraz stanowi podstawę wpisania jako właściciela

odpowiednio m.st. Warszawy albo Skarbu Państwa. Przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece nie stosuje się.

Ustawodawca mając świadomość, że decyzja reprivatyzacyjna, jako causa umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, jest aktem inicjującym wszelkie ewentualne kolejne akty notarialne, objął przepisem art. 40 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. każdy kolejny akt notarialny następujący po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej, a więc zarówno i ten pierwszy ustanawiający to prawo (wpis konstytutywny prawa użytkowania wieczystego gruntu) jak i każdy inny, następny akt notarialny (wpis deklaratoryjny, a także wpis konstytutywny w nowych księgach wieczystych w przypadku wyodrębnienia lokali).

Pierwszy wpis ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, jak również ewentualne kolejne nabycia tegoż prawa w obrocie prawnym przez inne podmioty, na podstawie umów cywilno-prawnych wchodzi w zakres regulacji art. 40 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Źródło powstania ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest prawo użytkowania wieczystego gruntu leży w przepisach prawnorzeczowych, a kolejne już nabycia są skutkiem zastosowania prawa obligacyjnego. Stąd ustawodawca wprowadził rozróżnienie nazewnictwa „na podstawie” i „z uwzględnieniem”, mając na względzie profesjonalizm podmiotów (sąd wieczystoksięgowy i notariusza) będących, poza stronami (uczestnikami), jako samymi zainteresowanymi, adresatami treści przepisu. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca zdecydował się na użycie „z uwzględnieniem”, a nie „na podstawie” gdyż pierwsze jest szeroko rozumianym pojęciem i nie zamyka się do wąskiego rozumienia jakim jest zwrot „na podstawie”, tym samym „z uwzględnieniem” nie zamyka katalogu do aktów notarialnych ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, której to umowy causa jest decyzja reprivatyzacyjna.

Ponadto w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2020 r. sygn. akt I CSK 662/18 wskazano, że „decyzja Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich uchylająca decyzję reprivatyzacyjną stanowi podstawę wykreślenia w księdze wieczystej tylko wpisu dokonanego bezpośrednio na podstawie tej decyzji albo na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z jej uwzględnieniem (art. 40 ust. 1 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 2017 r., poz. 718).”

Wobec powyższego należy stwierdzić, iż Komisja jako organ ma własne kompetencje wynikające w powszechnie obowiązującego prawa, do usunięcia skutków danego zdarzenia prawnego, zaistniałego po wydaniu kontrolowanej w trybie nieważnościowym, decyzji administracyjnej. W przedmiotowej sprawie decyzja Komisji stanowi podstawę wykreślenia w



księdze wieczystej wpisu dokonanego bezpośrednio na podstawie tej decyzji reprivatyzacyjnej oraz na podstawie aktu notarialnego sporządzonego z jej uwzględnieniem to jest umowy sprzedaży na podstawie, której spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, kontrolowana decyzja nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z 9 marca 2017 r., jak i takich, których nie da się odwrócić zgodnie z art. 40 ust 1. ustawy z 9 marca 2017 r.

**3.4. Utrzymanie w mocy decyzji w odniesieniu do gruntu nieruchomości, określonej w ewidencji gruntów jako dz. ew. nr 6/10 i nr 6/12 z obrębem 146505\_8.0714, dz. ew. nr 6/15 (obecnie dz. ew. nr 6/131 i nr 6/132) z obrębem 1-07-14, dz. ew. nr 21/2 z obrębem 1-07-16, nr 6/11 oraz nr 6/14 z obrębem 1-07-14.**

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, wniosek uprawnionego gmina uwzględni, 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.

Z powyższego wynika, że organ dokonując rozstrzygnięcia w zakresie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu winien rozstrzygnąć czy korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu według planu zabudowania gruntu nieruchomości.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że decyzja Prezydenta m. st. Warszawy Nr 233GK/DW/08 z dnia 25 kwietnia 2008 r. w odniesieniu do dz. ew. nr 6/10, nr 6/12 i dz. ew. nr 6/15 (obecnie dz. ew. nr 6/131 i nr 6/132), odpowiada prawu. Komisja nie znalazła podstaw do wyeliminowania jej z obrotu prawnego we wskazanym zakresie.

W dacie wydania decyzji reprivatyzacyjnej, działki ewidencyjne nr 6/10, 6/12, 6/13, 6/131 z obrębem 1-07-14 oraz zachodnia część działki ewidencyjnej nr 6/132 z obrębem 1-07-14 nie znajdowały się na obszarze objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Środkowo-wschodnia część działki ewidencyjnej nr 6/132 z obrębem 1-07-14 znajdowała się w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Trasy Siekierkowskiej w obszarze Łuku siekierkowskiego, zatwierdzonym uchwałą nr 1032/LXVII/98 Rady Gminy Warszawa – Centrum z dnia 18 czerwca 1998 r. Przedmiotowa działka znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem ZN2 o przeznaczeniu podstawowym – teren zieleni naturalnej. Tylko środkowa - wschodnia część dz. ew. 6/132 znajdowała się w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na

terenie oznaczonym symbolem ZN - tereny zieleni naturalnej. Wobec powyższego, brak jest podstaw do stwierdzenia naruszenia, gdyż korzystanie z gruntu przez beneficjenta da się pogodzić z jego przeznaczeniem w planie.

Jednocześnie należy wskazać, że ww. nieruchomości nie zostały zagospodarowane na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n. i nastąpił obrót prawny po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej na rzecz osób trzecich, co do których brak jest podstaw, aby zarzucić im działanie w złej wierze.

### **3.5. Utrzymanie w mocy decyzji w odniesieniu do gruntu nieruchomości, określonej w ewidencji gruntów dz. ew. nr 21/2 z obrębu 1-07-16, nr 6/11 oraz nr 6/14 z obrębu 1-07-14.**

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego, wniosek uprawnionego gmina uwzględni, 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.

Zgodnie z treścią art. 6 pkt 1 u.g.n. celami publicznymi w rozumieniu ustawy jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Mając na uwadze powyższe, za prawidłowe Komisja uznała rozstrzygnięcie w odniesieniu do nieruchomości określonej jako dz. ew. 21/2 z obrębu 1-07-16, dz. ew. nr 6/11 i dz. ew. nr 6/14 z obrębu 6-07-14. Organ prawidłowo ustalił, że w tym zakresie należy odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na gruncie nieruchomości określonej jak dz. ew. 21/2 z obrębu 1-07-16, dz. ew. nr 6/11 i dz. ew. nr 6/14 z obrębu 6-07-14 z uwagi na fakt, że znajdowały się one w liniach rozgraniczających Trasy Siekierkowskiej, który zgodnie z art. 6 pkt 1 u.g.n. wykorzystywany jest na cel publiczny i korzystanie z niego przez następców prawnych dawnych właścicieli nie da się pogodzić z jego przeznaczeniem.

Wobec powyższego, Komisja postanowiła utrzymać kontrolowaną decyzję w zakresie ww. części nieruchomości.

## **IV. Stanowisko strony w sprawie**

Strona skorzystała z przysługującego jej prawa, wynikającego z art. 10 k.p.a. Pismem z dnia 28 listopada 2022 r. (data wpływu 2 grudnia 2022 r.) pełnomocnik strony z kancelarii G

S. i W Sp. k. przedstawił pisemne stanowisko w sprawie i wniósł o wydanie decyzji w przedmiocie utrzymania w mocy decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 25.04.2008 r Nr 233/GK/DW/08. W przypadku uznania przez Komisję, iż przedmiotowa decyzja jest obciążona jakąkolwiek wadą nieważności (czemu M. stanowczo zaprzecza), wydanie decyzji, w której Komisja stwierdzi wydanie decyzji Nr 233/GK/DW/08 z naruszeniem prawa wraz ze wskazaniem okoliczności, iż z uwagi na nieodwracalne skutki prawne wywołane przez decyzje, nie jest możliwe uchylene ani stwierdzenie nieważności decyzji (akta sprawy KR II R 18/22 Tom II k.176-198).

W treści uzasadnienia pisma, pełnomocnik odniósł się głównie do zarzutów stawianych przez Prokuratora Prokuratury Regionalnej w Warszawie w sprzeciwie od decyzji reprivatyzacyjnej. Wskazał, że zdaniem strony, umowa zawarta w dniu 3 grudnia 2009 r. w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości bez wymienienia w niej urządzeń wchodzących w skład przedmiotowej infrastruktury zasilającej pompownię, nie jest nieważna, zatem konsekwentnie należy przyjąć, iż decyzja ustanawiająca użytkowanie wieczyste również nie powinna być obciążona sankcją nieważności z tego powodu. Nadto zdaniem strony, przedmiotowa infrastruktura zajmuje jedynie niewielką część działki 6/13, tj. ok. 470 m<sup>2</sup>, podczas gdy powierzchnia całej działki 6/13 to 2,6658 ha (akta sprawy KR II R 18/22 Tom II k.176-198).

Komisja nie może zgodzić się ze stanowiskiem strony w zakresie dz. ew. nr 6/13 z obrębu 1-07-14. Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, iż decyzja jest obciążona wadą nieważności z przyczyn w sposób szczegółowy opisany w części III niniejszej decyzji.

Słusznie w treści pisma strona wskazała, że w przypadku przesłanki nieważnościowej, istotne jest, aby naruszenie konkretnych przepisów było rażące, powołując się na bogate orzecznictwo. Niewątpliwie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie nie stanowiącym własności Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, (jak w przypadku dz. ew. nr 84/2, nr 55, nr 42 i nr 46) czy też ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie przeznaczonym na realizację celu publicznego (jak w przypadku dz. ew. 6/13) wypełnia przesłankę rażącego naruszenia prawa, bowiem naruszenie to jest oczywiste, wyraźne i bezsporne.

Komisja nie podziela także stanowiska strony w zakresie zaistnienia nieodwracalnych skutków w zakresie działki ewidencyjnej nr 6/13. Zdarzenia po wydaniu decyzji reprivatyzacyjnej nie wywołały nieodwracalnych skutków, albowiem nieruchomość warszawska została zagospodarowana na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n., a zatem nie wypełnia definicji nieodwracalnych skutków wymienionej w ustawie z 9 marca 2017

r. Zatem w przedmiotowej sprawie nie można przyjąć istnienia nieodwracalności skutków prawnych. Bez znaczenia przy tym jest czy strona pozostawała w dobrej czy złej wierze, nabywając prawo użytkowania wieczystego nieruchomości od beneficjentów decyzji.

## V. Strony postępowania

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy. Przyjmuje się również, że stronami postępowania dekretowego są nie tylko przeddekretowi właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni, ale także każdy, komu przysługuje tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, a zatem obecni właściciele albo obecni użytkownicy wieczności nieruchomości (por. wyrok NSA z 24 kwietnia 2008 r., sygn. I OSK 264/08, z 8 lutego 2007 r., sygn. I OSK 1110/06, z 31 marca 2011 r., sygn. I OSK 798/10, wyrok WSA w Warszawie z 27 lipca 2017 r., sygn. I SA/Wa 116/17).

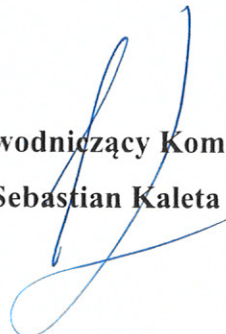
Z uwagi na powyższe, za strony postępowania należało uznać beneficjentów decyzji reprivatyzacyjnej i ich następców prawnych. Jak wynika z postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie z dnia 15.04.2015, sygn. akt XVI Ns 936/14, spadek po zmarłym w dniu 19.07.2010 r. Józefie M. U. , w zakresie nieruchomości położonych na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie testamentu nabyła żona W. U. .

W toku postępowania rozpoznawczego pozyskano informację o śmierci w dniu 24 maja 2016 r. W. U. zamieszkałej w Kanadzie, A. M. E. w dniu 1 czerwca 2016 r. oraz B. M. K. w dniu 9 stycznia 2023 r. Nadto J. T. F. zmarł w dniu 10.03.2021 r., co potwierdza akt zgonu sporządzony przez Urząd Stanu Cywilnego w Warszawie o numerze . Jak wynika z pisma Konsulatu Generalnego RP w Nowym Jorku z dnia 12 grudnia 2022 - M. B. zmarła w dniu 3 grudnia 2022 r. Spadkobiercy w toku prowadzonego postępowania nie ujawnili się. Wobec powyższego należało wskazać następców prawnych ww. osób (akta KR II R 18/22).

## VI. Konkluzja

Mając na uwadze powyżej wskazane okoliczności, na podstawie powołanych powyżej przepisów, Komisja orzekła jak na wstępie.

**Przewodniczący Komisji**  
**Sebastian Kaleta**



### Pouczenie:

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).
2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).
3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.
4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.
5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

