

ad 974



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Dane osobowe podlegające ochronie
(art. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych
osobowych Dz. U. z 2002 r., Nr 101, poz. 926 z późn. zm.)
-241-

OU-KRD.0003.753.2015.ANO

(2,75.011-KRD)

MS z podziemie
z adresem
29.12.2015

Warszawa, dnia 20 grudnia 2015 r.
PRZEMYSŁOWNICZA
Rady m. st. Warszawy
Olga Johanna
Wicyprzewodnicząca Rady m. st. Warszawy

Sz. P.
Dariusz Figura
Radny m.st. Warszawy

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 10 grudnia 2015 r. dotyczącą zwrotów w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) nieruchomości zabudowanych powojennymi budynkami uprzejmie informuje, że Biuro Gospodarki Nieruchomościami nie oddaje nieruchomości za dopłatą, lecz orzeka o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz sprzedaje budynek po cenie rynkowej. Dotąd BGN sfinalizowało 4 przypadki sprzedaży powojennych budynków mieszkalnych.

Należy w tym miejscu przytoczyć wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 marca 2007 r. (I OSK 580/06), który stwierdził, że „Okoliczność, iż na gruncie podlegającym roszczeniom dekretowym znajduje się budynek mieszkalny, nie odpowiadający warunkom z art. 5 dekretu, nie wyłącza możliwości oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego przyjmowano, iż przepisy dekretu nie uzależniały przyznania prawa od stanu obiektu (czy był zniszczony i w jakim stopniu). Wyznacznikiem uwzględnienia wniosku lub odmowy było tylko spełnienie przesłanek z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, a więc możliwość pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela i przeznaczenie gruntu według planu zagospodarowania przestrzennego (wyrok NSA z dnia 17 stycznia 2002 r. I SA 1482/00 niepubl.). W tej sytuacji należy uznać, iż także w przypadku, gdy w odniesieniu do gruntu zostają spełnione warunki z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu, a w późniejszym czasie został na nim wzniesiony budynek mieszkalny, stanowiący własność gminy, możliwe jest uwzględnienie roszczeń następcy prawnego właściciela nieruchomości warszawskiej. (...) Podzielając utrwalony w doktrynie i orzecznictwie pogląd, iż w przypadku użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego następuje wyłączenie zasady superficies solo cedit (art. 235 § 1 kc) przekazanie gruntu w użytkowanie wieczyste wywołuje konieczność przeniesienia własności budynku w drodze stosownej umowy (sprzedaży bądź za zwrotem nakładów), zawartej pomiędzy gminą a użytkownikiem wieczystym - na co trafnie wskazał Sąd Wojewódzki w końcowej części uzasadnienia wyroku.”

URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
BIURO RADY M.ST. WARSZAWY

29.12.2015 -6-

Nr OU 753/15

Dekret nie przewiduje jako przyczyn odmowy ustanowienia ww. prawa faktu wybudowania na danym gruncie po wojnie nowych budynków czy urządzeń. Na podstawie art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej następuje - jeżeli jest ona zabudowana - z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2003 r., sygn. akt II CKN 1155/00, stwierdził, że umowa przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynków, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie, co oznacza, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzednym) jest prawo własności budynków i urządzeń.

Prawo własności budynków wzniesionych na gruncie nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego i odwrotnie. Użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie.

Cenę budynku ustala w operacie szacunkowym niezależny rzeczoznawca majątkowy na zlecenie m.st. Warszawy w oparciu o dane transakcyjne (nie starsze niż dwa lata od daty operatu) z rynku lokalnego dotyczące sprzedaży podobnych obiektów. Rzeczoznawca majątkowy sporządza ww. operat na podstawie art. 149-159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a także w oparciu o publikacje branżowe z zakresu przedmiotu wyceny (w szczególności dotyczące metodologii wyceny oraz wycenianych praw do nieruchomości) w tym Powszechne Krajowe Zasady Wyceny wydane przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego, kosztowego, bądź mieszanego. Przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego określa się wartość rynkową nieruchomości. Przy zastosowaniu podejścia kosztowego określa się wartość odtworzeniową nieruchomości. Jeżeli istniejące uwarunkowania nie pozwalają na zastosowanie podejścia porównawczego lub dochodowego, wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia mieszanego.

Rzeczoznawca majątkowy określając wartość rynkową nieruchomości budynkowej porównuje ją z innymi nieruchomościami, które były przedmiotem sprzedaży w okresie 2 lat poprzedzających wycenę uwzględniając w szczególności następujące cechy szacowanej nieruchomości:

- lokalizację (w tym uciążliwości np. hałas);
- przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego);
- dostępność komunikacyjną;
- stan techniczny;

- położenie w budynku, wielkość i rozkład pomieszczeń poszczególnych lokali (jeżeli rzeczoznawca przyjmuje wartość nieruchomości budynkowej jako sumę wartości poszczególnych lokali);
- obciążenia z tytułu umów obligacyjnych (najmu, dzierżawy) lub praw rzeczowych (służebności, w tym osobiste, hipoteki).

Miasto st. Warszawa ustanowiło prawo użytkowania wieczystego do gruntu i sprzedało posadowione na nim powojenne budynki mieszkalne w następujących przypadkach:

ul. Saska 58 – decyzją Nr 617/GK/DW/2014 z dnia 17 grudnia 2014 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,3147 części gruntu oznaczonego w ewidencji jako działka nr [REDAKTED] o pow. 243 m² z obrębem [REDAKTED] oraz odmówił ustanowienia tegoż prawa, w udziale wynoszącym 0,6853 części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr: [REDAKTED], znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym na przedmiotowym gruncie. Oddanie gruntu nastąpiło z równoczesną sprzedażą, w udziale wynoszącym 0,3147 części, położonego na nim budynku mieszkalnego, wzniesionego po 1945 r.

Przedmiotowa nieruchomość budynkowa stanowi budynek mieszkalny, w pełni podpiwniczony, dwupiętrowy z poddaszem użytkowym. Budynek ten został wybudowany w 1954 r. Znajduje się w nim 15 lokali: 4 lokale na parterze, 4 lokale na I piętrze, 4 lokale na II piętrze i 3 lokale na poddaszu.

10 lokali zostało sprzedanych osobom fizycznym (nr: [REDAKTED]).

5 lokali pozostało własnością m.st. Warszawy (nr: [REDAKTED] o łącznej powierzchni 171,3 m², które zostały następnie zbyte na rzecz strony decyzji z dnia 17 grudnia 2014 r.

ul. Krakowskie Przedmieście 27 – decyzją Nr 426/GK/DW/2008 z dnia 23 września 2008 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu oznaczonego jako działka nr [REDAKTED] o pow. 113 m² z obrębem [REDAKTED].

Budynek obecnie istniejący na gruncie został wzniesiony po 1950 r. Obiekt murowany, z cegły ceramicznej, w całości podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego - 112,37 m², powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: lokal mieszkalny nr [REDAKTED] - II piętro: 72,43 m², lokal mieszkalny nr [REDAKTED] - III Piętro: 47,50 m², ogółem powierzchni użytkowej: 232,30 m².

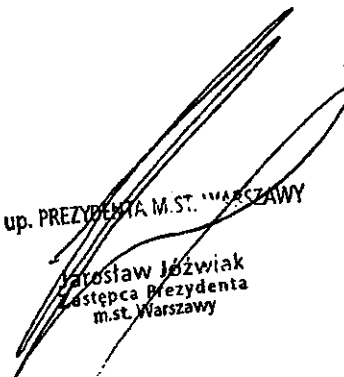
ul. Śmiała 77 – decyzją Nr 1110/2003 z dnia 22 października 2003 r., zmienioną decyzją Nr 288/GK/DW/2015 z dnia 13 maja 2015r., Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu oznaczonego jako działka nr [REDAKTED] o pow. 422 m², działka nr [REDAKTED] o pow. 5 m² i działka nr [REDAKTED] o pow. 28 m² - wszystkie z obrębem [REDAKTED].

Budynek położony na przedmiotowym gruncie został wybudowany w 1957 roku - posiada 2,5 kondygnacji, jest podpiwniczony. W budynku mieści się 5 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 241,78 m², z których żaden nie został sprzedany najemcom. Kubatura budynku – 1309 m³.

ul. Szczęśliwicka 58 – decyzją Nr 190/GK/DW/2009 z dnia 14 maja 2009 r. Prezydent m.st. Warszawy orzekł o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego do gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr [REDAKCYJA] o pow. 727 m² z obrębem [REDAKCYJA].

Na gruncie znajduje się budynek mieszkalny wzniesiony w 1950r., murowany, o pow. zabudowy 166 m² i pow. użytkowej 227,74 m², oznaczony w kartotece budynków nr Id bud: 146506_8.0303.5/3.2_BUD. W budynku znajdują się 4 lokale mieszkalne, z których żaden nie został sprzedany najemcom.

Z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY


Józef Józwiak
Zastępca Prezydenta
m.st. Warszawy

Do wiadomości:

Pani Ewa Malinowska-Grupińska – Przewodnicząca Rady m.st. Warszawy