Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy
pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. (022) 595 34 02, 595 34 06, faks (022) 595 34 97
www.um.warszawa.pl

GK-DW-I-KSL-72240-115-25-08

Warszawa, dnia 20.06.2009 r.

DECYZJA NR /GK/DW/2009

Na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279), art. 1 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. 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. 30 § 4 i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 ze zm.) oraz uchwały nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m. st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za granty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy oraz bonifikaty od opłat rocznych za granty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego nr 247, poz. 7174),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 19 kwietnia 1948 r. adwokata Wacława Zylbera, pełnomocnika Towarzystwa Handlowo-Przemysłowego „Horacy Heller” Spółka Akcyjna, o przyznanie tej Spółce prawa wieczystej dzierżawy do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/16, hip. nr 6177 i nr 6178,

orzekam

1. Ustanowić na lat 99 prawo użytkowania wieczystego w udziale 0,417 do gruntu o powierzchni 1124 m², położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/16, opisanego w ewidencji gruntów jako działki nr 24 o powierzchni 470 m² i nr 25 o powierzchni 654 m² z obrębu 5-04-02, dla którego prowadzone są księgi wieczyste nr WA4M/00199430/9 (działka nr 24) i nr WA4M/00038906/1 (działka nr 25), na rzecz spółki pod firmą PLATER Sp. z o.o.

2. Ustalić czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie 1 w wysokości 468,70 PLN (słownie: czterysta sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt groszy) netto, płatny z góry w terminie do dnia 31 marca każdego roku na konto Dzielniczy Śródmieście m. st. Warszawy. Czynszu tego nie pobiera się za rok, w którym zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego.
3. Odmówić spółce pod firmą PLATER Sp. z o.o. ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 1124 m², położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/16, opisanego w ewidencji gruntów jako działki nr 24 o powierzchni 470 m² i nr 25 o powierzchni 654 m² z obrębu 5-04-02, dla którego prowadzone są księgi wieczyste nr WA4M/00199430/9 (działka nr 24) i nr WA4M/00038906/1 (działka nr 25), w udziale 0,583.

oraz stwierdzam, że

4. Na gruncie, opisanym w punkcie 1, znajduje się zespół budynków mieszkalno-użytkowych wybudowany przed 1945 r. Obecnie zespół ten, zgodnie z art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, stanowi odrębną od gruntu nieruchomości będącą własnością spadkobierców byłych właścicieli hipotecznych oraz właścicieli wykupionych lokali.

5. Powyższy grunt aktualnie nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

6. W przypadku zbycia prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich przez wieczystych użytkowników, o których mowa w pkt 1, czynsz symboliczny z tytułu użytkowania wieczystego gruntu nabywcy uiszczają na zasadach ogólnych określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Nie dotyczy to nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze dziedziczenia oraz jego nabycia przez osobę bliską (§ 8 w/w uchwały nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r.).

7. Decyzja niniejsza z chwilą, gdy stanie się ostateczna, będzie stanowiła podstawę do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu opisanego w pkt 1. Termin umowy notarialnej zostanie wyznaczony po:
   a) zmianie bądź stwierdzeniu nieważności decyzji Wojewody Warszawskiego nr 30405 z dnia 17 września 1992 r. w zakresie wyłączenia z niej (komunalizacji) budynków położonych przy ul. Karowej 14/16,
   b) dostarczeniu przez strony protokołu przejęcia w zarząd i administrację budynku, znajdującego się na przedmiotowym gruncie, od Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy uwzględniającego ewentualne rozliczenia za dokonanie przez ZGN remontów wykraczających poza zakres napraw bieżących.

8. Nie stawianie się nabywców bez usprawiedliwienia w kancelarii notarialnej w celu podpisania umowy ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu w wyznaczonym terminie, będzie stanowić podstawę do stwierdzenia wygaśnięcia niniejszej decyzji jako bezprowadniowej.

9. Użytkownik wieczysty obowiązany jest korzystać z nieruchomości w sposób zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w przypadku jego uchwalenia.

10. Budynek mieszkalny wraz z urządzeniami winien być utrzymany w należytym stanie.

11. Umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu, na jaki została zawarta, jeżeli użytkownik wieczysty nie przestrzega warunków określonych w punktach 9 i 10, a także wtedy, gdy korzysta z terenu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

12. Niniejsza decyzja nie narusza praw osób trzecich istniejących w dniu jej wydania, a wszelkie roszczenia wynikłe z naruszenia tych praw mogą być dochodzone na drodze cywilnej.

13. Prawa i obowiązki użytkowników wieczystych nie wymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego.
Uzasadnienie

Nieruchomość o powierzchni 335,26 sażeni kwadratowych i 231,12 sażeni kwadratowych, położona w Warszawie przy ul. Karowej 12 i 14/16 (dawniej 14/16), opisana w ewidencji gruntów jako działki nr 24 o powierzchni 470 m², nr 25 o powierzchni 654 m², 26 o powierzchni 418 m² i nr 27-część o powierzchni 1004 m² od obrębu 5-04-02, dla której prowadzone były księgę wieczyste pod nazwami „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6177” i „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6178”, leży na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279). Na podstawie art. 1 tego dekretu wszystkie granity leżące w granicach miasta Warszawy przeszły na własność Gminy m. st. Warszawy, a po likwidacji gmin w 1950 r. na własność Skarbu Państwa.

Następnie powyższy grunt z dniem 27 maja 1990 roku stał się własnością Dzielnicy-Gminy Warszawa-Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzjami nr 30061 z dnia 11 września 1992 r., nr 30404 i nr 30405 z dnia 17 września 1992 r. oraz decyzją nr 43092 z dnia 3 marca 1994 r., a na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 381 ze zm.) przedmiotowy grunt przeszedł na własność Miasta Stołecznego Warszawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciel, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez Gminę m. st. Warszawy zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m. st. Warszawy nastąpiło w dniu 23 stycznia 1948 roku, tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, w związku z czym termin składania w/w wniosków miał dnia 23 lipca 1948 roku.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 26 lutego 1946 r. tytuł własności nieruchomości o powierzchni 335,26 sażeni kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Karowej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6177”, uregulowany był jawnym wpisem na imię Spółki Akcyjnej pod firmą „Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe Horacy Heller” Spółka Akcyjna”, na mocy aktu kupna z dnia 9 lipca 1936 r. za nr 5 w/w księgi.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 26 lutego 1946 r. tytuł własności nieruchomości o powierzchni 231,12 sażeni kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Karowej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6178”, uregulowany był jawnym wpisem na imię Spółki Akcyjnej pod firmą „Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe Horacy Heller” Spółka Akcyjna”, na mocy wniosku z dnia 9 lipca 1936 r. za nr 6 w/w księgi oraz aktu kupna z tegoż dnia za nr 5 w/w księgi.

W dniu 19 kwietnia 1948 r. adwokat Wacław Zylber, pełnomocnik Towarzystwa Handlowo-Przemysłowego „Horacy Heller” Spółka Akcyjna, złożył wniosek o przyznanie tej Spółce prawa wieczystej dzierżawy do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/16, hip. nr 6177 i nr 6178.

Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia 27 kwietnia 1953 r., znak: GT-15K33/53, odmówiło dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu.

W budynku znajdującym się na przedmiotowym gruncie sprzedano na rzecz najemców 28 lokali mieszkalnych nr nr 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 27A, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38 wraz z udziałem wynoszącym łącznie 0,5830 w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i ustanowieniem w takim samym udziale prawa użytkowania wieczystego do gruntu pod budynkiem.
Uzasadnienie

Nieruchomość o powierzchni 335,26 sażeń kwadratowych i 231,12 sażeń kwadratowych, położona w Warszawie przy ul. Karowej 12 i 14/16 (dawniej 14/16), opisana w ewidencji gruntów jako działki nr 24 o powierzchni 470 m², nr 25 o powierzchni 654 m², 26 o powierzchni 418 m² i nr 27-część o powierzchni 1004 m² z obrębu 5-04-02, dla której prowadzone były księgi wieczyste pod nazwami „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6177” i „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6178”, leży na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279). Na podstawie art. 1 tego dekretu wszystkie grunty leżące w granicach miasta Warszawy przeszły na własność Gminy m. st. Warszawy, a po likwidacji gmin w 1950 r. na własność Skarbu Państwa.

Następnie powyższy grunt z dniem 27 maja 1990 roku stał się własnością Dzelnicy-Gminy Warszawa-Śródmieście, co potwierdził Wojewoda Warszawski decyzjami nr 30061 z dnia 11 września 1992 r., nr 30404 i nr 30405 z dnia 17 września 1992 r. oraz decyzją nr 43092 z dnia 3 marca 1994 r., a na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustrój m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361 ze zm.) przedmiotowy grunt przeszedł na własność Miasta Stołecznego Warszawy.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy dotychczasowy właściciel gruntu, prawny następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez Gminę m. st. Warszawy zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Objęcie niniejszego gruntu w posiadanie przez Gminę m. st. Warszawy nastąpiło w dniu 23 stycznia 1948 roku, tj. z dniem ukazania się ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m. st. Warszawy, w związku z czym termin składania w/w wniosków miał dnia 23 lipca 1948 roku.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 26 lutego 1946 r. tytuł własności nieruchomości o powierzchni 335,26 sażeń kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Karowej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6177”, uregulowany był jawnym wpisem na imię Spółki Akcyjnej pod firmą „Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe „Horacy Heller” Spółka Akcyjna”, na mocy aktu kupna z dnia 9 lipca 1936 r. za nr 5 w/w księgi.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z dnia 26 lutego 1946 r. tytuł własności nieruchomości o powierzchni 231,12 sażeń kwadratowych, położonej w Warszawie przy ul. Karowej, dla której prowadzona była księga wieczysta pod nazwą „Nieruchomość w Warszawie pod nr 6178”, uregulowany był jawnym wpisem na imię Spółki Akcyjnej pod firmą „Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe „Horacy Heller” Spółka Akcyjna”, na mocy wniosku z dnia 9 lipca 1936 r. za nr 6 w/w księgi oraz aktu kupna z tegoż dnia za nr 5 w/w księgi.

W dniu 19 kwietnia 1948 r. adwokat Wacław Zylber, pełnomocnik Towarzystwa Handlowo-Przemysłowego „Horacy Heller” Spółka Akcyjna, złożył wniosek o przyznanie tej Spółce prawa wieczystej dzierżawy do gruntu położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/16, hlp. nr 6177 i nr 6178.

Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie orzeczeniem administracyjnym z dnia 27 kwietnia 1953 r., znak: GT-15K/33/53, odmówiło dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu.

W budynku znajdującym się na przedmiotowym gruncie sprzedano na rzecz niaejmówców 28 lokali mieszkalnych nr 5, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 27A, 28, 33, 34, 35, 36, 37, 38 wraz z udziałem wynoszącym łącznie 0,5630 w części budynku i jego urządzeniach, które służy do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i ustanowieniem w takim samym udziale prawa użytkowania wieczystego do gruntu po budynku.
Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 1 lipca 2003 r., sygn. akt: KOC/616/G0/03, stwierdziło nieważność w/w orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m. st. Warszawie z dnia 27 kwietnia 1953 r.


Na przedmiotowym gruncie znajduje się budynek mieszkalny z wielostanowiskowym garażem podziemnym oraz zespołem naziemnych boksów garażowych. W piśmiennictwie Urbanistyki, Architektury i Ochrony Środowiska Urzędu Dziedzictwa Śródmieście Gminy Warszawa Centrum z dnia 7 listopada 1995 r., znak: UA-II/7334/3903/499/95, stwierdzono, że budynek ten wybudowany został 1939 r. i przetrwał wojnę w stanie nienaruszonym. Spełnia, zatem warunki zawarte w art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy tj. stanowi odrębność od gruntu nieruchomości, będącą przedmiotem współwłasności właścicieli wykupionych lokali oraz następcy prawnego byłego właściciela hipotecznego.

Jak ustalono w toku postępowania część naziemna tego budynku znajduje się na gruncie opisanym w ewidencji gruntów jako działka nr 25 o powierzchni 654 m² z obrębu 5-04-02, natomiast jego podziemia część tj. wielostanowiskowy garaż podziemny, znajduje się także, jak wynika z materiału dowodowego, pod powierzchnią gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 24 o powierzchni 470 m² z obrębu 5-04-02. W budynku tym Skarbu Państwa i poprzednicy prawni m. st. Warszawy sprzedali 28 lokali wraz z ustanowieniem na rzecz właścicieli tych lokali prawa użytkowania wieczystego do gruntu w obrębie części naziemnej budynku. Jak już wyżej wspomniano budynek stanowi współwłasność właścicieli wykupionych lokali i następcy prawnego byłego właściciela hipotecznego. Sprzedaż w/w lokale blędnie ustanawiano prawo użytkowania wieczystego do gruntu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00038906/1, oznaczonego obecnie jako działka ewidencyjna nr 25 z obrębu 5-04-02, gdyż prawo użytkowania wieczystego winno być ustanawiane do całego gruntu zajmowanego przez budynek tj. również do gruntu oznaczonego obecnie jako działka nr 24 z obrębu 5-04-02. Dlatego też Prezydent m. st. Warszawy rozpatrując wniosek z dnia 19 kwietnia 1948 r. mając na względzie interes społeczny oraz słuszny interes obywateli winien był zapewnić właścicielowi lokali możliwość sprostowania aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży tych lokali wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do gruntu pod budynekmi oraz możliwość udzielenia treści książki wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym orzecł o ustanowieniu na rzecz następcy prawnego byłego właściciela hipotecznego prawa użytkowania wieczystego do wőszych w/w działek w udziale 0,417. Należy zaznaczyć, że ustanawiając odrębną własność poszczególnych lokali do części z nich przypisano jako pomieszczenia przynależne (części składowej lokalu) niektóre boksy garażowe z zespołu naziemnych garaży oraz 3 miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu podziemnym.

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość nie jest obiektem żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym studiu uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Uchwała nr LXXXII/2746/2006 Rady m. st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r.) przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem C.30 – tereny wielofunkcyjne. W strefie tej ustalono priorytet dla lokalizowania:  
- usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, dyspozycji i współpracy gospodarczej, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolenictwa, handlu,
1 złotego za 1 metr kwadratowy powierzchni gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu na rzecz dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych.

Z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu ustalono, zatem czynsz symboliczny w wysokości 468,70 PLN netto, z uwzględnieniem udziału w jakim ustanawia się prawo użytkowania wieczystego. Czynsz ten płatny będzie od roku następnego po zawarciu umowy użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego.

Udział, o którym mowa w punkcie 1, został wyliczony poprzez odjęcie od jedności udziałów, w jakich oddano w użytkowanie wieczyste grunt pod budynkiem właścicielowi lokali. Udział właścicieli wykupionych lokali w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynek, o którym mowa w punkcie 1, wynosi w sumie 0,583.

Niniejszą decyzją odmówiło spółce pod firmą PLATER Sp. z o.o. ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntu o powierzchni 1124 m², położonego w Warszawie przy ul. Karowej 14/16, opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr 24 o powierzchni 470 m² i nr 25 o powierzchni 654 m² z obrębu 5-04-02, dla którego prowadzone są księgi wieczyste nr WA4M/00199430/9 (działka nr 24) i nr WA4M/00038906/1 (działka nr 25), w udziale 0,583. Jak już wyżej wspomniano sprzedając lokale w budynku znajdującym się na przedmiotowym gruncie błędnie ustanawiano prawo użytkowania wieczystego do gruntu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr WA4M/00038906/1, oznaczonego obecnie jako działka ewidencyjna nr 25 z obrębu 5-04-02, gdyż prawo użytkowania wieczystego winno być ustanawiane do całego gruntu zajmowanego przez budynek tj. również do gruntu oznaczonego obecnie jako działka nr 24 z obrębu 5-04-02. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 ze zm.) w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności i podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny oraz słuszny interes obywateli. Dlatego też Prezydent m. st. Warszawy rozpatrując wniosek z dnia 19 kwietnia 1948 r. mając na względzie interes społeczny oraz słuszny interes obywateli winien być zapewnić właścicielowi lokali możliwość sprostowania aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży tych lokali wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego do gruntu pod budynek oraz możliwość uzgodnienia treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym tak, by właściciele wykupionych lokali uzyskali udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod całym budynekem. Należało, zatem odmówić spadkobiercom byłych właścicieli hipotecznych ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do w/w gruntu w udziale, jaki przysługuje właścicielowi wykupionych lokali w częściach budynek i jego urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców oraz w prawie użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 25 z obrębu 5-04-02.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.


Dokonanie niniejszej czynności urzędowej nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225 poz. 1635) w związku z art. 10 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50 poz. 279).
turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze międzynarodowym, krajowym i ogólnomiejskim;
• funkcji mieszkaniowej wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej.

W związku z powyższym należy uznać, że korzystanie z przedmiotowego gruntu przez następcę prawnego byłego właściciela hipotecznego da się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zostały, zatem spełnione przesłanki z art. 7 ust. 1 i 2 w/w dekretu z dnia 26 października 1945 r. Przedmiot działalności spółki pod firmą PLATER Sp. z o.o. do którego wedle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należy: gospodarka leśna, działalność usługowa związana z leśnictwem, produkcja wyrobów kartonowych, wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części, inżynieria lądowa i wodna, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego gruntu.

Strony postępowania ustalono na podstawie:
- umowy kupna-spłady zawartej w dniu 10 września 2003 r. w Warszawie przed notariuszem Januszem Rudnickim, Rep. A nr 12784/2003, Rafał Ortonowski nabył od spółki pod firmą Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe „Horacy Heller” Spółka Akcyjna prawa i roszczenia nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Karowej 12 hip. nr 6178 wynikające z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, wraz z prawem do budynków znajdujących się na gruncie, w tym o zwrot tej nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste lub odszkodowanie za tę nieruchomość. Kupujący nabył w/w prawa za fundusze własne do majątku odrębnego.
- umowy kupna-spłady zawartej w dniu 10 września 2003 r. w Warszawie przed notariuszem Januszem Rudnickim, Rep. A nr 12789/2003, Mirosław i Agnieszka małżonkowie Bieniek nabyli na zasadach współwłasności ustawowej od spółki pod firmą Towarzystwo Handlowo-Przemysłowe „Horacy Heller” Spółka Akcyjna prawa i roszczenia do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Karowej 14/16 hip. nr 6177 wynikające z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, wraz z prawem do budynków znajdujących się na gruncie, w tym o zwrot tej nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste lub odszkodowanie za tę nieruchomość.
- umowy kupna-spłady zawartej w dniu 25 maja 2006 r. w Warszawie przed notariuszem Januszem Rudnickim, Rep. A nr 6785/2006, spółka pod firmą PLATER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyła na zasadach współwłasności ustawowej od Mirosława i Agnieszczy małżonków Bieniek prawa i posiadania do nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Karowej 14/16 hip. nr 6177 wynikające z art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, wraz z prawem do budynków znajdujących się na gruncie, w tym o zwrot tej nieruchomości, oddanie w użytkowanie wieczyste lub odszkodowanie za tę nieruchomość.

Zasady ustalania "czynszu symbolicznego" określone zostały w uchwałe nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m. st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i w zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 1 grudnia 2007 r. nr 247 poz. 7174.

W myśl z § 2 ust. 3 tej uchwały – „roczny czynsz symboliczny ustala się mnożąc powierzchnię gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste wyrażoną w metrach kwadratowych przez kwotę, o której mowa w § 3”.

Zgodnie z § 3 kwota rocznego czynszu symbolicznego ustalona została w wysokości
Otrzymuję:
1. Adwokat Robert Nowaczyk
   pełnomocnik PLATER Sp. z o.o.
   ul. Marszałkowska 58 lok. 9
   00-545 Warszawa
2. Zarząd Wspólnoty Mieszkańczej
   „Karowa 14/16”
   ul. Karowa 14/16 m. 11
   00-324 Warszawa

a/a

Do wiadomości:
1. Urząd m. st. Warszawy
   Biuro Gospodarki Nieruchomościami
   Delegatura w Dzielnicy Śródmieście
   ul. Nowogrodzka 43
   00-691 Warszawa
2. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
   w Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy
   ul. Szwoleżerów 5
   00-464 Warszawa
3. Urząd m. st. Warszawy
   Wydział Zasobów Lokalowych
   dla Dzielnicy Śródmieście
   ul. Nowogrodzka 43
   00-691 Warszawa