



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, lei. (022) 595 30 50, 595 30 51, faks (022) 595 30 52
www.um.warszawa.pl

Warszawa, 18.02.2008r.

GP-V-ANO-00581/256-2/2008

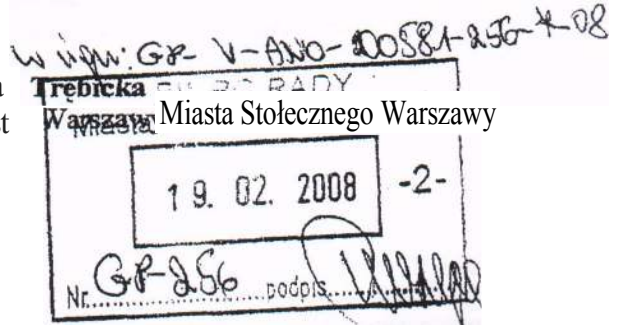
AS - zgodnie
z adresem

20.02.08

Rac:

Ewa Malinowska-Grupa IV*

Pani Zofia
Radna m.st



W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 14 stycznia 2008r. w sprawie możliwości rozwiązania aktami prawa miejscowego niektórych problemów dotyczących nieruchomości warszawskich, wynikających z Dekretu Bieruta z 1945r. oraz późniejszych uregulowań prawnych, uprzejmie informuje:

1. Dot. załącznika 1.

Złożony przez Zrzeszenie Osób Objętych Dekretem Warszawskim Stowarzyszenie „Dekretowiec” projekt uchwały „w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości stanowiących -własność m.st. Warszawy na rzecz poprzednich "właścicieli lub ich spadkobierców pozbawionych praw własności tych nieruchomości przepisami dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy” został poddany analizie prawnej. Zdaniem prof. Adama Jaroszynskiego, który opiniował powyższy projekt uchwały, „podjęcie projektowanej uchwały, zamiast albo niezależnie od oczekiwanego rozwiązania ustawowego, mogłoby się spotkać z zarzutem naruszenia konstytucyjnej zasady równości (art. 32 ust. 1)”. Zdaniem prof. Jaroszynskiego „wyrażenie zgody na sprzedaż (§ 1 projektu) nie mieści się w uprawnieniach Rady”. (...) - dekret z 1945r., niezależnie od jego oceny jest naH<<| aktem obowiązującym i stanowi element aktualnego porządku prawnego, co organy władzy publicznej muszą respektować. Dekret ten, jako jedyną formę „zwrotu” nieruchomości, przewiduje rozpatrzenie wniosku dawnego właściciela w trybie art. 7 ust 1-4 i ewentualne oddanie mu gruntu w wieczystą dzierżawę (obecnie - użytkowanie wieczyste). Tymczasem projektowana uchwała petryfikuje nierówne traktowanie dawnych właścicieli, przewidując w stosunku do osób, które by z niej skorzystały, sprzedaż nie tylko budynków, co jest naturalną konsekwencją oddania w użytkowanie wieczyste, ale też sprzedaż samego gruntu. W ten sposób zostałaby zróżnicowana sytuacja prawna dawnych właścicieli, którzy „odzyskali” nieruchomości w trybie dekretowym i legitymują się prawem użytkowania wieczystego do gruntu, oraz tych właścicieli nieruchomości, którzy skorzystaliby z przepisów uchwały”.

Podczas spotkania, które odbyło się w Urzędzie m.st. Warszawy w dniu 19.12.2007r., Pan Andrzej Jakubiak Z-ca Prezydenta m.st. Warszawy - w oparciu o treść powyższej opinii przedstawił stanowisko m. sŁ Warszawy przedstawicielom Zrzeszenia „Dekretowiec”, Rady Osiedla „Targówek Fabryczny” oraz Samorządu „Żoliborza Dziennikarskiego”.

Pragnę podkreślić, że sytuacja prawna nieruchomości warszawskich na skutek działania dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.sŁ Warszawy jest bardzo skomplikowana. Obecnie m.st. Warszawa, w ramach posiadanych sił i środków oraz działając w oparciu o istniejące przepisy prawa, dokonuje wszelkich starań aby realizować postulat reprivatyzacji oraz zadośćuczynienia byłym właścicielom poprzez zwrot ww. nieruchomości bądź wypłatę odszkodowania. Aktualnie w Urzędzie m.st. Warszawy zostanie powołany zespół, który przygotowuje projekt ustawy dotyczącej zwrotu nieruchomości przejętych Dekretem Bieruta.

2. Dot załącznika nr 2

Z uwagi na dość skomplikowany charakter niniejszego projektu, będzie on poddany dalszej wnikliwej analizie. Niemniej informuję o obecnie obowiązujących przepisach dotyczących kwestii poruszanych w załączniku nr 2:

Zgodnie z art. **34 ust 1 pkt 2** ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 z późn. zm.) w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art 216a, przysługuje m.in. osobie, która jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art 35 ust. 1; termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Pierwszeństwo w nabyciu rozstrzygnął ustawodawca i nie ma konieczności podejmowania dodatkowych uchwał w tej kwestii.

W dniu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945r. o -własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy budynki oraz mnę przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. st Warszawy, pozostały własnością dotychczasowych właścicieli (art. 5). M.st Warszawa rozpatrując zasadne wnioski o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, postępuje zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXVIII/579/2007 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 roku 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 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i w zakresie art 7 dekretu, nie rozstrzyga własności budynku, ponieważ w związku z cyt treścią art 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy nie stanowią one własności m.st Warszawa.

Pragnę zauważyć, iż Rada m.st Warszawy w Uchwale Nr XXVUI/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st Warszawy oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, wskazała wyraźnie, iż nie jest możliwe zbycie nieruchomości w przypadku toczącego się postępowania administracyjnego a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez must. Warszawę lub o zwrot nieruchomości oraz istnieją roszczenia wynikające z kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa T§ 2 ust 3 — załącznika do uchwały). Powyższe wynika z postanowień art 34 ust. 3, które wskazują, że zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Reasumując w przypadku stwierdzenia, iż w stosunku do nieruchomości zgłoszono zasadne roszczenia sprzedaż nieruchomości (w rym lokali) zostaje wstrzymana do czasu zakończenia postępowania.

3. Dot. załącznika nr 3

Propozycja regulacji w zakresie podwórek wymaga wyjaśnień, bowiem w dniu 19 października 2006 roku Rada m.st Warszawy podjęła uchwałę w sprawie bonifikat przy oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców oraz przy zbywaniu nieruchomości w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art 209a ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W ramach porządkowania stanów prawnych nieruchomości gruntowych, stanowiących własność m.st Warszawy Rada m.st Warszawy podjęła niniejszą uchwałę o wyrażeniu zgody między innymi na udzielenie bonifikat przy oddaniu w użytkowanie wieczyste albo sprzedaży nieruchomości gruntowych, będących w posiadaniu wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z art 68 ust. 1 pkt 8 w związku z art 209a ust 1 i ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, póź. 2603 ze zm.) Rada m.st. Warszawy może podjąć uchwałę o wyrażeniu zgody na udzielenie bonifikat od ceny ustalonej zgodnie z art 67 ust 3 na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, wyrażających wolę przeniesienia

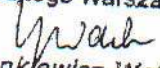
własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej (lub jej części), która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu (pod budynkiem) będzie spełniać wymogi działki budowlanej.

4. Dot. załącznika nr 4.

Znowelizowana ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami daje możliwość udzielenia bonifikaty przez Radę m.st. Warszawy w drodze uchwały, w przypadku zbycia nieruchomości w trybie art. 37 ust 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z postanowieniami ww. artykułu, nieruchomości lub ich części mogą zostać zbyte w drodze bezprzetargowej, jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć oraz jeżeli nie mogą być one zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 10 cyt. ustawy właściwy organ może udzielić za zgodą, odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność m.st. Warszawy, sprzedawanych w celu poprawienia zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Powyższa nowelizacja została sporządzona na wniosek Miasta Stołecznego Warszawy.

Aktualnie przygotowany jest w Biurze Gospodarki Nieruchomościami projekt uchwały w sprawie bonifikat przy zbywaniu nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 12 grudnia 2007r. weszło w życie Zarządzenie Nr 1046/2007 Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad zbywania nieruchomości niezabudowanych lub ich części w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomości (Dz.U.04.26J.2603zpóźn. zm.).

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy

Hanna Gronkiewicz-Waltz