Starosta Grodziski
05-825 Grodzisk Mazowiecki
ul. Daleka 11a

Grodzisk Mazowiecki, dnia 19 maja 2022r.

WN.6821.31.2019

D E C Y Z J A nr 146/2022

Na podstawie 142, art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 1899 ze zm.), dalej „u.g.n.", oraz art. 19, art. 20, art. 105 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.), dalej „k.p.a.". po rozpatrzeniu sprawy z wniosku Henryki Karaszewskiej i Edyty Gmurowskiej, reprezentowanych przez Andrzeja Grada, o zwrot wywłaszczonej nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ursynów oznaczonej jako działki ew. nr 82/4, nr 81/4, nr 81/8, nr 84/1, nr 90/1, nr 80/4, część działki ew. nr 114 z obrębu 1-11-13 oraz działka ew. nr 88/4 z obrębu 1-11-18, Starosta Grodziski

orzeka

o częściowym umorzeniu postępowania tj. w zakresie dotyczącym zwrotu części działki ew. nr 114, obr. 1-11-13 położonej w Warszawie w dzielnicy Ursynów z uwagi na jego bezprzedmiotowość w tej części.

UZASADNIENIE

W dniu 16 grudnia 1997 r. Henryka Karaszewska złożyła w Urzędzie Rejonowym w Warszawie wniosek o zwrot całej wywłaszczonej działki nr 16/3 o pow. 24 985 m^2. Wniosek ponowiono pismem złożonym w Urzędzie Rejonowym w Warszawie w dniu 8 stycznia 1998 r. Pismem z dnia 7 sierpnia 2001 r. skierowanym do Starosty Warszawskiego wniosek został poparty także przez Edytę Gmurowską (d. Karaszewską) i Lucynę Staros. Do wniosku dołączono postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa Wydział II Cywilny z dnia 23 marca 1987 r. sygn. akt 106/87 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po Zbigniewie Karaszewskim.

Decyzją nr 466/ZP/2001 z dnia 8 listopada 2001 r. Starosta Warszawski umorzył postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ul. Nowoursynowskiej, ul. Zaruby i ul. Dembego oznaczonej jako dawna dz. nr 16/3 z dawnego obrębu 1-10-58 stanowiącej obecnie część działek ewidencyjnych o nr 80/4, 81/4, 81/8, 82/4, 83/7, 84/1, 90/1, 102/1, 114 z obrębu 1-11-13 oraz 88/4 z obrębu 1-11-18 jako bezprzedmiotowe. Wnioskodawczynie wniosły odwołanie od w/w decyzji. Wojewoda decyzją nr 57/2002 z dnia 25 stycznia 2002 r. utrzymał w mocy decyzję Starosty Warszawskiego, która z tym dniem stała się ostateczna. Wnioskodawczynie zaskarżyły decyzję Wojewody, wyrokiem z dnia 13 listopada 2003 r. sygn. akt I SA 450/02 Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną, a decyzja Starosty Warszawskiego o umorzeniu postępowania stała się prawomocna.

Wnioskiem z dnia 7 lutego 2005 r., wpływ do Urzędu w dniu 11 lutego 2005 r., Henryka Karaszewska i Edyta Gmurowska wniosły o wydanie decyzji o zwrocie na ich rzecz niezabudowanej nieruchomości, wywłaszczonej aktem notarialnym z dnia 7 lutego 1989 r., oznaczonej jako działka nr 16/3 o powierzchni 24 985 m^2.

Postanowieniem nr 299/EK/SP/2005 z dnia 14 kwietnia 2005 r. Wniosek o zwrot nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej, ul. Zaruby, ul. Relaksowej, ul. Dembego i stanowiącej dawną dz. 16/3, z obrębu 1-10-58 o pow. 24 985 m^2 został przekazany Wojewodzie Mazowieckiemu, w związku z nabyciem przez Miasto Stołeczne Warszawa prawa własności wywłaszczonej nieruchomości i koniecznością wyłączenia się przez Prezydenta m.st. Warszawy od prowadzenia postępowania.

Postanowieniem nr 409/05 z dnia 24 maja 2005 r. Wojewoda Mazowiecki wyznaczył jako organ właściwy do załatwienia przedmiotowej sprawy Starostę Grodziskiego.

Decyzją nr 77/06 z dnia 26 czerwca 2006 r. Starosta Grodziski orzekł o zwrocie na rzecz wnioskodawczyń dz. ew. nr 31/3, 83/7 oraz 102/1.

Na skutek odwołania złożonego przez Miasto Stołeczne Warszawę Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 1936/06 z dnia 17 listopada 2006 r. uchylił w całości decyzję Starosty Grodziskiego nr 77/06 z dnia 26 czerwca 2006 roku i przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Od decyzji Wojewody Mazowieckiego skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie wniosły wnioskodawczynie. WSA postanowieniem z dnia 15 marca 2007 r., sygn. akt I SA/Wa 158/07 umorzył postępowanie wobec cofnięcia skargi.

Decyzją nr 232/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. Starosta Grodziski ponownie orzekł o zwrocie na rzecz wnioskodawczyń dz. ew. nr 31/1, nr 83/7 oraz nr 102/1. Odwołanie od decyzji wniosło Miasto Stołeczne Warszawa.

Wojewoda Mazowiecki decyzją 1945/08 z dnia 20 listopada 2008 r. utrzymał w mocy decyzję Starosty Grodziskiego nr 232/07 z dnia 31 grudnia 2007 r.

Decyzja Wojewody została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Wyrokiem z dnia 20 października 2009 r., sygn. akt I SA/Wa 67/09, WSA oddalił skargę Miasta Stołecznego Warszawy. Od wyroku nie została wniesiona skarga kasacyjna, w związku z czym rozstrzygnięcie w sprawie stało się ostateczne i prawomocne.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2011 r., wpływ do tut. Starostwa w dniu 14 kwietnia 2011 r., Henryka Karaszewska i Edyta Gmurowska wniosły o kontynuowanie postępowania i wydane decyzji co do dz. ew. nr 80/4, nr 82/4 z obrębu 1-11-13 i dz. ew. nr 88/4 z obrębu 1-11-18. Pismem z dnia 29 kwietnia 2011 r., wpływ do tut. Starostwa w dniu 12 maja 2011 r., wnioskodawczynie wniosły o kontynuowanie postępowania także co do dz. ew. nr 81/4, nr 81/8, nr 90/1 i nr 114 z obrębu 1-11-13.

Decyzją nr 227/2012 z dnia 5 września 2012 r. Starosta Grodziski zwrócił na rzecz wnioskodawczyń projektowaną dz. ew. nr 88/8 z obrębu 1-11-18, pochodzącą z podziału dz. ew. nr 88/4, oraz odmówił zwrotu dz. ew. nr 80/4, nr 84/1, nr 81/4, nr 81/8, nr 82/4, nr 90/1 oraz części dz. ew. nr 114 z obrębu 1-11-13. Odwołania od w/w decyzji złożyli: wnioskodawczynie w zakresie orzeczonej odmowy oraz Miasto Stołeczne Warszawa w całości.

Wojewoda Mazowiecki decyzją nr 832/2013 z dnia 13 maja 2013 r. uchylił w.w. decyzję Starosty Grodziskiego w całości i przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Wojewoda wskazał między innymi, że w sposób niewystarczający określono jaki był pierwotny cel wywłaszczenia, jak również, że oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste stanowi bezwzględną przesłankę odmowy zwrotu takiej nieruchomości.

Decyzją nr 71/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. Starosta Grodziski orzekł o zwrocie na rzecz wnioskodawczyń projektowanych dz. ew. nr 88/13 i nr 88/15 wydzielonych z dz. ew. nr 88/4, projektowanej dz. ew. nr 90/14 wydzielonej z dz. ew. nr 90/1, projektowanej dz. ew. nr 80/17 wydzielonej z dz. ew. nr 80/4, projektowanej dz. ew. nr 82/10 wydzielonej z dz. ew. nr 82/4, a także o odmowie zwrotu projektowanych dz. ew. nr 88/14 wydzielonej z dz. ew. nr 88/4, nr 90/13 wydzielonej z dz. ew. nr 90/1, nr 82/11 wydzielonej z dz. ew. nr 82/4 i nr 80/16 wydzielonej z dz. ew. nr 80/4.

Decyzją nr 72/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. Starosta Grodziski orzekł o odmowie zwrotu na rzecz wnioskodawczyń dz. ew. nr 84/1, nr 81/4, nr 81/8 oraz części dz. ew. nr 114.

Wnioskodawczynie zaskarżyły obie w.w. decyzje, natomiast Miasto Stołeczne Warszawa odwołało się wyłącznie od decyzji nr 71/2016 z dnia 15 lipca 2016 r.

Decyzją nr 1378/19 z dnia 9 kwietnia 2019 r. Wojewoda Mazowiecki uchylił w całości decyzję nr 71/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. i przekazał organowi I instancji sprawę do ponownego rozpatrzenia, wskazując między innymi, że nie uwzględniono faktu oddania działek ew. nr 81/4 i 114 w użytkowanie wieczyste, przy jednoczesnym błędnym w ocenie Wojewody ustaleniu, iż odmowa zwrotu tych działek była skutkiem zrealizowania na nich pierwotnego celu wywłaszczenia, dopuszczono wspólnotę mieszkaniową do reprezentowania ogółu właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach posadowionych na dz. ew. nr 114 pomimo braku wyraźnego umocowania.

Decyzją nr 1437/2019 z dnia 10 kwietnia 2019 r. Wojewoda Mazowiecki uchylił w całości decyzję nr 72/2016 z dnia 15 lipca 2016 r. i przekazał organowi I instancji sprawę do ponownego rozpatrzenia, zarzucając między innymi

W związku z tytułem prawnym przysługującym właścicielom wyodrębnionych lokali w stosunku do działki nr 114 z obr. 1 -11-13 należało uwzględnić ich interes prawny i umożliwić im uczestnictwo w niniejszym postępowaniu.

Pismem z dnia 22 marca 2021 r. o toczącym się postępowaniu zawiadomiono współwłaścicieli działki nr 114. O dalszych czynnościach procesowych w.w. osoby były informowane w formie publicznego obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatu Grodziskiego, stosownie do art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Ponadto, na podstawie przedłożonego upoważnienia z dnia 15 listopada 2019 r. wnioskodawczynie Henryka Karaszewska i Edyta Gmurowska są reprezentowane w niniejszej sprawie przez pełnomocnika pana Andrzeja Grada.

Organ ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr II 2537/89 z dnia 7 lutego 1989 r. dotychczasowa współwłaścicielka nieruchomości Henryka Karaszewska, występująca również w imieniu drugiej współwłaścicielki, jej małoletniej córki Edyty Karaszewskiej (obecnie Gmurowskiej), sprzedała na rzecz Skarbu Państwa część nieruchomości rolnej oznaczonej jako działka gruntu nr 16/3 o pow. 24 985 m^2, która wówczas uregulowana była w księdze wieczystej Kw nr 99699. Henryka Karaszewska wraz ze Zbigniewem Karaszewskim nabyli prawo własności między innymi przedmiotowej nieruchomości na podstawie Aktu Własności Ziemi z dnia 7 sierpnia 1974 r. nr RL.IV.457/810/74 wydanego przez Wydział Rolnictwa Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów. Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa sygn. akt II Ns 106/87 z dnia 23 marca 1987 r. spadek po Zbigniewie Karaszewskim nabyły żona Henryka Karaszewska oraz dzieci Lucyna Staros (z domu Karaszewska) i Edyta Karaszewska po 1/3 każda z nich z dobrodziejstwem inwentarza, jednakże wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyły wyłącznie Henryka Karaszewska i Edyta Karaszewska po 1/3 każda z nich z dobrodziejstwem inwentarza. Umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w związku z postępowaniem wywłaszczeniowym obejmującym działkę nr 16/3.

Zgodnie z decyzjami o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej nr 313/76 z dnia 20.12.1976 r. znak UA.AR-L/512/76 SP/1970/339M/76 oraz nr 312/76 z dnia 20.12.1976 r. znak UA.AR-L/512/76 SP/1970/339 M/76 wywłaszczona nieruchomość miała zostać przeznaczona pod budowę dzielnicy mieszkaniowej Natolin wraz z zespołem ulic w jej w rejonie.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w dniu wywłaszczenia nie istniały zatwierdzone plany realizacyjne, które zatwierdzono dopiero po dniu 7 lutego 1989 r. Wobec powyższego podstawę do ustalenia celu wywłaszczenia stanowią w.w. decyzje lokalizacyjne.

Decyzją komunalizacyjną Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie nr 19200 z dnia 27 lutego 1992 r. ws. G.2.4.7224/1315/91/92 stwierdzono nabycie przez Gminę Dzielnicę Mokotów z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Nowoursynowskiej oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów obręb ewidencyjny 1-10-58 nr działki ewidencyjnej 16/3 o pow. 24985 m^2, uregulowanej w księdze wieczystej nr 105686.

Pismem z dnia 29 listopada 1997 r. Zastępca Burmistrza Gminy Warszawa – Mokotów poinformował Henrykę Karaszewską o zamiarze zbycia w trybie przetargowym projektowanej dz. ew. nr 114 oraz zawiadomił o pierwszeństwie przysługującym byłym właścicielom i ich spadkobiercom w nabyciu części w.w. działki o powierzchni 1608 m^2, z którego to uprawnienia jednak nie skorzystano.

Jak ustalono na podstawie opracowania geodezyjnego sporządzonego przez geodetę Sławomira Kasperka dawnej działce nr 16/3 aktualnie odpowiada między innymi część dz. ew. nr 114 z obrębu 1-11-13.

Ponadto, dla potrzeb ustalenia obszaru objętego wnioskiem o zwrot, geodeta uprawniony Sławomir Kasperek, na zlecenie tut. Organu, sporządził mapę, na której oznaczono granice obszaru wywłaszczonej nieruchomości stanowiącej dawną działkę ew. 16/3 z dawnego obrębu 1-10-58 zbytą na rzecz Skarbu Państwa aktem notarialnym Rep. A Nr II-2537/89 z dnia 7 lutego 1989 r. w oparciu o decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 grudnia 1976 r. Nr UA-AR-L/512/76SP/1970/339/76 i Nr UA-AR-L-512/76SP/1970/339m/76 o lokalizacji inwestycji pod budowę dzielnicy mieszkaniowej „Natolin" i zespołu ulic, z uwzględnieniem aktualnego oznaczenia działek.

Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów według stanu z dnia 10 marca 2021 r. działka nr 114 obr. 1-11-13 została opisana jako tereny mieszkaniowe, jest uregulowana w księdze wieczystej WA2M/00374481/8 oraz stanowi współwłasność spółek z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji i osób fizycznych.

Co do w.w. działki nie ujawniono własności podmiotu publicznego, Miasta Stołecznego Warszawy, innej jednostki samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa.

Zgodnie z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Ursynów Południe-Kabaty z dnia 21 lipca 2020 r. działka ew. nr 114 z obrębu 1-11-13 znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 28 MW.

W dziale II księgi wieczystej WA2M/00374481/8 prowadzonej dla działki nr 114 obr. 1-11-13 jako właściciel, we wskazanym udziale, nadal wpisane jest Miasto Stołeczne Warszawa, niemniej uwidoczniono także wzmianki o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., jak również ujawniono udziały w nieruchomości wspólnej oraz informacje dotyczące wyodrębnionych lokali, tj. poszczególne numery wraz odpowiadającymi im numerami ksiąg wieczystych, ujawnione na podstawie umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, a także zaświadczeń wydanych w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Zgodnie z informacjami udzielonymi przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych pismem z dnia 29 września 2021 r. nieruchomość objęta księgą WA2M/00374481/8 jest w trakcie ujawniania przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie ujawniane jest na podstawie zaświadczeń wydawanych przez Prezydenta m.st. Warszawy odrębnie dla właścicieli każdego lokalu. W.w. zaświadczenia wpływają do Sądu partiami w różnych terminach, są rejestrowane pod odrębnymi numerami dziennika ksiąg wieczystych

i rozpatrywane według kolejności wpływu. W związku z powyższym nie jest możliwe dokonanie jednego wpisu w tym przedmiocie, natomiast przekształcenia ujawniane są sukcesywnie.

Ponadto, według pisma Urzędu m.st. Warszawy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów z dnia 13 stycznia 2022 r. UD-XII-WGN.6870/86.2021.MKL (6MDO), grunt między innymi działki nr 114 z obr. 1-11-13 uległ przekształceniu zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i od dnia 1 stycznia 2019 r. nie stanowi własności Miasta Stołecznego Warszawy. Współwłaścicielami przedmiotowej działki stali się dotychczasowi użytkownicy wieczyści. Ponadto, poinformowano, że co do w.w. działki wydano już wszystkie zaświadczenia w związku z czym zakończono proces przekształcenia.

Jak wynika z aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 1999 r. Repertorium A – 1787/99 Henryka Karaszewska i Edyta Karaszewska przeniosły na spółkę „NCC Polska" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie należące do nich w stosunku do Gminy Warszawa - Ursynów prawa i roszczenia o nabycie własności lub użytkowania wieczystego części niezabudowanej działki nr 114 położonej w Warszawie przy ul. Dembego, a przedstawiciel spółki na powyższy przelew praw i roszczeń wyraził zgodę. Zgodnie z treścią pisma Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 29 kwietnia 1999 r. nr GG-II-544/99 spółkę „NCC Polska" Sp. z o.o. poinformowano o przysługującym jej pierwszeństwie w nabyciu części nieruchomości oznaczonej m.in. jako działka nr 114, a w piśmie z dnia 30 kwietnia 1999 r., w.w. spółka poinformowała, że skorzysta z przysługującego jej prawa pierwszeństwa i działkę nr 114 zamierza nabyć w formie użytkowania wieczystego gruntu.

Zgodnie z aktem notarialnym z dnia 30 września 1999 r. Repertorium A – 4805/99 Gmina Warszawa-Ursynów, w wykonaniu przedwstępnej umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 5 maja 1999 r. Rep. A – 2179/99, oddała Spółce „NCC Polska" Sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste na 99 lat, tj. do dnia 30 września 2098 r. niezabudowane nieruchomości, w tym działkę nr 114 obr. 1-11-13 w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a Spółka „NCC Polska" Sp. z o.o. wyraziła zgodę na ustanowienie w.w. użytkowania wieczystego.

Aktem notarialnym Repertorium A numer 7069/2003 z dnia 31 października 2003 r. „NCC Polska" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wyraziły zgodę na bezwarunkowe przejście prawa użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 114 obr. 1-11-13, stanowiącego własność Miasta Stołecznego Warszawy, wraz z dokumentacją projektową na rzecz spółki Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Powyższe nastąpiło w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 16 czerwca 2003 r., na mocy której spółka „NCC Polska" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sprzedała spółce Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawo użytkowania wieczystego w.w. działki.

Niemniej, w zakresie zagospodarowania przedmiotowej działki, podczas wizji nieruchomości z dnia 9 grudnia 2005 r. stwierdzono, iż na części działki ew. nr 114 od strony ul. Dembego znajduje się blok mieszkalny nr 6 oraz że trwa budowa dwóch innych bloków mieszkalnych. Natomiast w czasie wizji nieruchomości z dnia 7 lipca 2011 r., ustalono, że na części działki nr 114 znajdują się bloki mieszkalne pięcio- i sześciokondygnacyjne, chodnik z kostki brukowej oraz ogrodzenie murowane.

Na zlecenie organu geodeta uprawniony w zakresie fotogrametrii Barbara Błaszczyk sporządziła opinię fotogrametryczną z dnia 12 sierpnia 2021 r., polegającą na interpretacji sytuacji odfotografowanej na zdjęciach lotniczych z 1990 r., 1997 r. i 2005 r., udostępnionych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii w Warszawie powiększonych do przybliżonej skali 1:1000,

obejmujących swym zasięgiem, między innymi, aktualną działkę ewidencyjną nr 114 cz. z obrębu 1-11-13, stanowiącą części dawnej działki ewidencyjnej nr 16/3 z dawnego obrębu 1-10-18 położoną w dzielnicy Ursynów w Warszawie. Na przekazanych zdjęciach biegła wrysowała przybliżone granice działek stanowiących przedmiot opinii a w jej pisemnej części dokonała interpretacji przedstawionej sytuacji dotyczącej opiniowanych działek ewidencyjnych, w której finalnie stwierdzono, że przedmiotowa działka znajdowała się na terenie budowanego kompleksu bloków mieszkalnych u zbiegu ul. Relaksowej i ul. Kabackiej. Ponadto, biegła stwierdziła, że według aktualnego stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu uwidocznionego na mapowych stronach internetowych miasta stołecznego Warszawy, po zakończeniu budowy kompleksu budynków na działce ew. numer 114 oraz wybudowaniu ul. Kabackiej wraz ze skrzyżowaniami z ul. Dembego i ul. Zaruby, pozostały opiniowany teren jest tak samo urządzony jak zostało uwidocznione na zdjęciu lotniczym z 2005 r.

W opinii prawnej sporządzonej przez adw. Jerzego Truszkowskiego podniesiono kwestię możliwego braku właściwości rzeczowej Starosty Grodziskiego w zakresie działki nr 114 w części objętej niniejszym postępowaniem, z uwagi na stan prawny w.w. działki, tj. ustanowienie użytkowania wieczystego, które następnie, z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, uległo przekształceniu w prawo własności. Jak wskazano w opinii, pośrednim skutkiem przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności jest jednoczesne wygaśnięcie prawa własności przysługującego dotychczas Miastu Stołecznemu Warszawie, ponieważ prawo to w całości powinno przejść na właścicieli wyodrębnionych lokali. Powyższy skutek nastąpił z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 r. Potwierdzeniem powyższych okoliczności są zaświadczenia wydawane dla każdego z dotychczasowych użytkowników wieczystych, wzmianki o przekształceniu umieszczane w działach II właściwych ksiąg wieczystych oraz wypisy rejestru gruntów. Wskazano również na deklaratoryjny charakter wpisu przekształcenia w księdze wieczystej, co pozwala przyjąć, że termin jego zrealizowania nie ma wpływu na fakt, że skutek przekształcenia nastąpił w dniu 1 stycznia 2019 r. Podkreślono również, że organy administracji publicznej są zobowiązane do nieustannego badania swojej właściwości, ponieważ na gruncie procedury administracyjnej nie obowiązuje zasada *perpetuatio fori,* a w sytuacji, gdy przesłanki wyłączenia Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy od rozstrzygania w niniejszej sprawie ustały, to ten organ powinien w dalszym ciągu prowadzić postępowanie w przedmiocie zwrotu przedmiotowych działek.

Zawiadomieniem z dnia 3 marca 2022 r. poinformowano strony o zebraniu materiału dowodowego w zakresie dotyczącym działki nr 114 obr. 1-11-13 oraz określono termin na zapoznanie się z nim oraz składanie dodatkowych wniosków lub wyjaśnień.

Organ zważył co następuje:

Z powyższych ustaleń wynika, że działka nr 114 obr. 1-11-13 nie stanowi własności Miasta Stołecznego Warszawy, wobec czego Starosta Grodziski nie jest właściwy rzeczowo do rozpatrzenia wniosku o zwrot. Tut. organ został wyznaczony do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ponieważ, na podstawie art. 142 ust. 2 u.g.n. Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy należało wyłączyć od jej rozpatrzenia z uwagi na to, że stroną postępowania było Miasto Stołeczne Warszawa, będące beneficjentem dokonanego wywłaszczenia. Jednakże, w związku z ustaleniem, że w zakresie działek objętych niniejszą decyzją Miastu Stołecznemu Warszawa nie przysługuje prawo własności, Starosta Grodziski utracił właściwość do orzekania w tym przedmiocie. W związku z tym, że pełnych ustaleń w tym zakresie dokonano dopiero w toku prowadzonego postępowania, a nie na etapie badania podania o jego wszczęcie, należało uznać, że stało się ono bezprzedmiotowe i w tej części wymagało umorzenia. Takie stanowisko zostało wyrażone a przykład w postanowieniu Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 grudnia 2000 r., sygn. II SA 2308/00, w którym stwierdzono: *„Przed wszczęciem postępowania z urzędu organ bada swoją właściwość, nie podejmując czynności w razie*

wyniku negatywnego. Przy wszczęciu na żądanie strony, w razie wyniku negatywnego, przekazuje podanie do organu właściwego w sprawie (art. 65 § 1 kpa). W sytuacji, gdy w wyniku wadliwej oceny swojej działalności organ wszczął postępowanie, to jest obowiązany wówczas je umorzyć (art. 105 § 1) i przekazać sprawę organowi właściwemu lub stosownie do art. 66 § 3 pouczyć stronę."

Zgromadzone w sprawie dokumenty pozwoliły jednoznacznie stwierdzić, że Miasto Stołeczne Warszawa nie pozostaje właścicielem przedmiotowej działki. W wypisie z rejestru gruntów ujawniono prawo własności przysługujące wyłącznie osobom fizycznym bądź spółkom prawa handlowego. Co do stanu przedstawionego w księdze wieczystej obejmującej działkę nr 114, pomimo nadal widocznego wpisu udziału prawa własności Miasta Stołecznego Warszawy, należy zwrócić uwagę na wzmianki dotyczące przekształcenia użytkowania wieczystego we własność na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Dzięki uzyskanym wyjaśnieniom nie ma wątpliwości, że podmiot ten utracił tytuł prawny do w.w. nieruchomości. Jak wskazał Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, procedura ujawnienia przekształcenia jest rozłożona w czasie i następuje sukcesywnie wraz z wpływem zaświadczeń wydawanych odrębnie dla właścicieli każdego lokalu. W piśmie z dnia 13 stycznia 2022 r. Urząd m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów potwierdził, że działka nr 114 obr. 1-11-13 od 1 stycznia 2019 r. nie stanowi własności Miasta Stołecznego Warszawy w związku z przekształceniem użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., a współwłaścicielami nieruchomości stali się dotychczasowi użytkownicy wieczyści. Jak wskazano wszystkie zaświadczenia zostały wydane i proces przekształcenia zakończono.

Ze zgromadzonych w aktach sprawy aktów notarialnych wynika, że wnioskodawczynie przeniosły przysługujące im prawa i roszczenia o nabycie własności lub użytkowania wieczystego na rzecz spółki „NCC Polska" Sp. z o.o., która następnie skorzystała z prawa pierwszeństwa. Gmina Warszawa Ursynów ustanowiła użytkowanie wieczyste na rzecz w.w. spółki, która następnie przeniosła uprawnienie na spółkę Przedsiębiorstwo Dewelopersko-Budowlane „EDBUD" Sp. z o.o

Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 lipca 2021 r. sygn. akt I OSK 268/21: *„Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje z mocy samej ustawy (art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. poz. 1716 ze zm.)), zaś zaświadczenie ma charakter deklaratoryjny, bowiem potwierdza przekształcenie prawa i jest konieczne do ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności w miejsce dotychczasowego użytkownika wieczystego."* Ponadto, w doktrynie wskazuje się, że: *„Sam wpis dotyczący przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ma charakter deklaratoryjny. Z treści wskazanych wyżej przepisów jednoznacznie wynika bowiem, że przekształcenie następuje ex lege i nie jest uzależnione od dokonania wpisu ani wydania jakiejkolwiek decyzji administracyjnej. Co więcej, żaden przepis, w szczególności art. 27 u.g.n., nie uzależnia wygaśnięcia użytkowania wieczystego od wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej. Tym samym wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej, bez względu na przyczynę, powinno mieć charakter deklaratoryjny"* (Sanakiewicz Łukasz, Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Komentarz do art. 5 ustawy, WKP 2019.)

Zgodnie z art. 19 k.p.a. organy administracji publicznej przestrzegają z urzędu swojej właściwości rzeczowej i miejscowej. W związku z brakiem obowiązywania na gruncie postępowania administracyjnego zasady statuującej ciągłość właściwości organu, będącego właściwym w chwili wszczęcia postępowania, organ jest zobowiązany do weryfikacji swojej właściwości na każdym etapie postępowania, a w razie stwierdzenia jej ustania postępowanie powinien umorzyć i przekazać wniosek podmiotowi właściwemu do jego rozpoznania. Właściwość rzeczową organu ustala się według przepisów o zakresie jego działania, jak wynika z art. 20 k.p.a. Właściwość organów w zakresie postępowań w przedmiocie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości określono w art. 142 u.g.n., zgodnie z którym *„O zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej, oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu orzeka starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w drodze decyzji."* (ust.1.), natomiast

„W sprawach, o których mowa w ust. 1, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego." (ust.2.). Dlatego też, dopóki właścicielem nieruchomości pozostawało Miasto Stołeczne Warszawa wyłączenie Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy od rozstrzygania i przekazanie sprawy innemu organowi było w pełni uzasadnione, natomiast w chwili, gdy ustały przesłanki wyłączenia, nie ma dalszych podstaw do orzekania w niniejszym przedmiocie przez Starostę Grodziskiego. Co więcej, nieprzestrzeganie przez organ swojej właściwości rodzi konsekwencje w postaci nieważności rozstrzygnięcia wydanego pomimo jej braku, zgodnie z art. 156 § 1 pkt 1 k.p.a. Powyższe potwierdził na przykład Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 grudnia 2009 r. sygn. akt II SA/Wa 1567/09, wskazując, że *„Naruszenie przepisu art. 19 KPA, polegające na wydaniu decyzji przez organ niewłaściwy, stanowi przesłankę stwierdzenia nieważności decyzji, na podstawie art. 156 § 1 pkt 1 KPA. Nieważność powoduje przy tym naruszenie każdego rodzaju właściwości przez organ administracji przy wydaniu decyzji, bez względu na trafność merytorycznego rozstrzygnięcia.".*

Według art. 105 § 1 k.p.a. gdy postępowanie z jakiejkolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Zgodnie z tezą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 stycznia 2021 r. sygn. I GSK 1613/20: *„Art. 105 § 1 k.p.a. stanowi, że gdy postępowanie z jakiejkolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości albo w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości albo w części. Bezprzedmiotowość postępowania administracyjnego, o której mowa w tym przepisie oznacza, że przestaje istnieć jeden z konstytutywnych elementów materialnego stosunku administracyjnoprawnego, a wobec tego nie można wydać decyzji załatwiającej sprawę przez rozstrzygnięcie jej co do istoty."* Ponadto, w doktrynie wskazuje się, że: *„Umorzenie postępowania w części oznacza natomiast zniesienie jedynie części postępowania i w żadnym stopniu nie ogranicza kompetencji organu do rozstrzygnięcia sprawy w pozostałym zakresie. Wyodrębnienie części postępowania może nastąpić w dwojaki sposób. Po pierwsze, można z rozpatrywanej sprawy administracyjnej w ujęciu materialnoprawnym wyodrębnić części nadające się do względnie samodzielnego rozstrzygnięcia. Dopuszczalne będzie wówczas wydanie decyzji częściowej (zob. art. 104 § 2). Tym samym stanie się możliwe umorzenie postępowania w części – w odniesieniu do tej części sprawy, która stanie się bezprzedmiotowa.(...)"*(Przybysz Piotr Marek, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz aktualizowany, komentarz do art. 105 Kpa, LEX/el. 2021). Należy także zauważyć, że organ administracyjny jest zobowiązany do umorzenia postępowania w przypadku stwierdzenia jego bezprzedmiotowości, nie jest to okoliczność pozostawiona jego swobodnej decyzji.

Niezależnie od powyższych ustaleń, warto zauważyć, że w toku prowadzonego postępowania organ dokonał licznych ustaleń faktycznych dotyczących także działek objętych niniejszą decyzją. Mimo że wydanie decyzji umarzającej postępowanie nie obliguje organu do merytorycznego rozpatrzenia sprawy, na podstawie zgromadzonych dokumentów można stwierdzić, że cel wywłaszczenia na części działki nr 114 z obr. 1-11-13 został zrealizowany. Ustalenia wynikające z przeprowadzonych wizji nieruchomości, wnioski przedstawione w opinii fotogrametrycznej w oparciu o uzyskane w sprawie zdjęcia lotnicze potwierdzają, że na przedmiotowym terenie wybudowano osiedle mieszkaniowe wraz z infrastrukturą osiedlową.

W niniejszym przypadku, w toku postępowania stwierdzono, że Starosta Grodziski w określonym zakresie nie jest już dłużej właściwy rzeczowo do rozpatrzenia przekazanej sprawy. W związku z czym nie jest legitymowany do wydania merytorycznego rozstrzygnięcia w części obejmującej nieruchomości, co do których, w chwili wydawania decyzji prawo własności przysługuje osobom fizycznym lub spółkom prawa handlowego, a nie Miastu Stołecznemu Warszawa.

W tym zakresie niniejsze postępowanie stało się bezprzedmiotowe i wymagało umorzenia, zgodnie z sentencją decyzji.

Wobec powyższego orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 9a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 127 § 1 i § 2 i art. 129 § 1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie ***do Wojewody Mazowieckiego****, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa* ***za pośrednictwem Starosty Grodziskiego****, ul. Daleka 11a, 05-825 Grodzisk Mazowiecki,* ***w terminie 14 dni*** *od dnia doręczenia decyzji stronie.*

Według art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

z up. Starosty
Bartosz Górski
Naczelnik
Wydziału ... Nieruchomościami

Otrzymują:

1. Andrzej Grad – pełnomocnik wnioskodawczyń
2. Współwłaściciele działki ew. nr 114 z obr. 1-11-13 (publikacja w BIP)
3. Burmistrz Dzielnicy Ursynów - pełnomocnik Prezydenta m.st. Warszawy Al. KEN 61, 02-777 Warszawa
4. a/a/

Nie podlega opłacie skarbowej
art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h
ustawy z dnia 16 listopada 2006 r.
o opłacie skarbowej
(t.j. Dz.U. 2019 r., poz.1000 ze zm.)

STAROSTA GRODZISKI
3