

Informacja dotycząca sytuacji prawnej gruntów nieruchomości III z obrębem 3-05-30 oraz dz. ew. 20 i 21 z obrębem 3-05-30.

W związku z licznymi pytaniami mieszkańców dotyczącymi zakończonej budowy alei pieszo-jezdnej oraz przyszłej inwestycji (budowy hotelu) pragniemy przypomnieć, że temat dotyczący zwrotu w 2014 r. spadkobiercom byłych właścicieli dz. ew. nr 20 i 21 z obrębem 3-05-30 i planowanej inwestycji (związanej z budową hotelu), był omawiany zarówno na spotkaniach organizowanych przez Urząd Dzielnicy z mieszkańcami, jak i corocznych Walnych Zgromadzeniach Członków naszej Spółdzielni. Ponieważ nadal, temat ten budzi wiele kontrowersji, chronologicznie wyjaśniamy:

1. SM „Ostrobramska” (jako następczyni prawna RSM „Osiedle Młodych”) włada gruntami z obrębem 3-05-30 rejonu ulic Witołińskiej, Tarnowieckiej, Łukowskiej i Grochowskiej zgodnie z pierwotną decyzją nr 312/73 z dnia 24.11.1973 r. o lokalizacji inwestycji Osiedla „Ostrobramska” i decyzją nr 31/84/616/84 o ustaleniu miejsca i warunków realizacji inwestycji budowlanej z dnia 9.04.1984 r. oraz nigdy nie unieważnioną Decyzją WG.II./8224/10/85/KB z dnia 27.03.1985 r., ustanawiającą na rzecz naszej poprzedniczki prawnej RSM „Osiedle Młodych” wieczyste użytkowanie gruntów na 99 lat. Jednak ustanowienie użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego na rzecz SM „Ostrobramska” nie nastąpiło do dnia dzisiejszego. Historycznie nieruchomości z obrębem 3-05-30 stały się własnością Skarbu Państwa na mocy art. 1 Dekretu z dnia 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), a następnie z dniem 27.05.1990 r. własnością jednostek samorządu terytorialnego w tym Dzielnicy Praga Południe, co zostało potwierdzone Decyzją Wojewody Warszawskiego nr 35778 z dnia 25.02.1993 r., zgodnie z art. 36 ust. 1 Ustawy z dnia 25.03.1994 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz. U. nr 48 poz. 195) **jest to mienie Gminy Warszawa Centrum jako właściwej wg miejsca położenia.**

Z tego też powodu w toczących się postępowaniach administracyjnych nasza Spółdzielnia była pomijana i nie była traktowana jako strona, a o kolejnych podziałach nieruchomości dowiadywaliśmy się jedynie śledząc zmiany nanoszone na mapach własnościowych zamieszczanych na stronie internetowej Urzędu m. st. Warszawy

http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_wlasnosci.

Urząd Dzielnicy wyjaśniał nam jedynie, że w stosunku do kilku z dawnych nieruchomości obrębem 3-05-30 prowadzone są postępowania w trybie art. 7 Dekretu z dnia 26.10.1945 r. oraz w trybie art. 214 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami i tym samym **ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz naszej Spółdzielni, może nastąpić dopiero po zakończeniu procedur administracyjnych, dotyczących prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa. Jeszcze raz podkreślić należy, że Spółdzielnia dokonała wszystkich niezbędnych czynności zmierzających do regulacji praw do gruntów w/w nieruchomości (z obrębem 3-05-30).** Z informacji Urzędu Miasta St. Warszawy i Wydziału Spraw Dekretowych wynika, że zakończone zostały kolejne podziały

geodezyjne i zgodnie z otrzymanymi wyjaśnieniami przedmiotem regulacji na rzecz Spółdzielni mogą być działki 14/12; 24 i 32 z obrębu 3-05-30. W obecnym stanie prawnym nie możemy jednak podać żadnej konkretnej daty zakończenia procedur, które trwają już od lat 90-tych ubiegłego wieku. Dla przypomnienia - z prośbą o pomoc i zbadanie poprawności przebiegu procesu zwrotu w/w nieruchomości zwracaliśmy się do nawet do Przewodniczącego Komisji Weryfikacyjnej P. Patryka Jakiego. Niestety Prokuratura Okręgowa w Warszawie odmówiła wszczęcia śledztwa nie dopatrując się w wydanej decyzji reprivatyzacyjnej nieprawidłowości badanych przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Również w odpowiedzi Biura Spraw Dekretowych z dnia 06.12.2019 r., (w sprawie udzielenia informacji na temat postępowania administracyjnego, zakończonego zwrotem spadkobiercom byłych właścicieli dz. ew. 20 i 21 z obrębu 3-05-30) podkreślono, że kwestia roszczeń ewentualnych odszkodowań była rozpatrywana przez WSA i zakończona wyrokiem z dnia 31 maja 2012 r.

2. W dniu 28.03.2017 r. w Urzędzie Dzielnicy Praga Południe odbyło się zorganizowane przez Burmistrza Dzielnicy Praga Południe P. Piotra Żbikowskiego, spotkanie pełnomocnika właścicieli dz. ew. nr 20 i 21 z obrębu 3-05-30 oraz przedstawicieli firmy deweloperskiej z przedstawicielami naszej Spółdzielni. Celem spotkania było określenie i wprowadzenie zmian (zgodnie z wnioskiem pełnomocnika właścicieli) dotyczących (określonych w księgach wieczystych) służebności gruntowych, ustanowionych nieodpłatnie i nieoznaczonych w czasie na rzecz każdego użytkownika wieczystego działki 14/12, na której wybudowany został przez naszą Spółdzielnię budynek Witolińska 8. Zarząd Spółdzielni nie wyraził wówczas zgody na zmianę istniejących ciągów komunikacyjnych, gdyż zgodnie z projektami, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku Witolińska 8, tuż przy wyjściu z klatki schodowej, przebiegać miała dwukierunkowa droga, co byłoby rozwiązaniem uciążliwym i ryzykownym oraz zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców tego bloku. Wszystkie kolejne zmiany i przedstawiane nam później projekty dotyczące nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych miały służyć jednemu celowi, czyli najlepszemu skomunikowaniu dz. ew. nr 20 na której planowana jest budowa budynku hotelowego. W dniu 18.03.2019 r. zawiadomieni zostaliśmy przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga- Południe o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę dojazdu do budynków mieszkalnych przy ul. Witolińskiej na dz. ew. 21 z obrębu 3-05-30. Po zapoznaniu się z dokumentacją złożyliśmy zastrzeżenie podkreślając, że wszystkie budynki przy ul. Witolińskiej mają dostęp do drogi publicznej i aktualny stan infrastruktury drogowej nie wymaga zmian i nowych inwestycji, a proponowane rozwiązanie jest niezgodne z zapisami w księgach wieczystych w których zagwarantowano dotychczasowym użytkownikom „nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntową, ustanowioną na rzecz każdego właściciela i użytkownika dz. ew. nr 14/12, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu istniejącymi ciągami komunikacyjnymi. Pomimo naszych zastrzeżeń w dniu **17.05.2019 r.** wydana została przez Prezydenta m.st. Warszawy **Decyzja nr 178/19** zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla firmy Tryboń PPI S.A. z siedzibą

w Warszawie, obejmująca budowę alei pieszo-jezdnej na dz. ew. 21 z obrębu 3-05-30 przy ul. Witolińskiej w Warszawie. Od tej decyzji odwołaliśmy się do Wojewody Mazowieckiego (05.06.2019 r.), a po utrzymaniu przez Wojewodę Mazowieckiego ww. decyzji w mocy (Decyzja nr 718/OPON/2019) złożyliśmy skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Niestety WSA wyrokiem sygn. akt: VII SA/Wa 2430/19 z dnia 16 lipca 2020 r. oddalił naszą skargę uzasadniając to następująco:

- 1) projekt budowy zaprojektowanego ciągu komunikacyjnego jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) projekt jest zgodny z wymaganiami ochrony środowiska,
- 3) projekt zagospodarowania działki jest zgodny z przepisami techniczno-budowlanymi,
- 4) projekt jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia, sprawdzenia oraz informacje dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 5) projekt jest wykonany i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia.

Reasumując po szczegółowym zapoznaniu się z uzasadnieniem WSA i otrzymaniu opinii prawnych potwierdzających, że nie ma żadnych podstaw merytorycznych, aby wskazać i udowodnić, iż w postępowaniu przed organami administracyjnymi i sądem administracyjnym nastąpiło naruszenie prawa materialnego, nie mieliśmy możliwości właściwego sporządzenia i skierowania do NSA skargi kasacyjnej w przedstawionej wyżej sprawie.

Analogiczna sytuacja może mieć miejsce w przypadku planowanej budowy hotelu. Niestety liczymy się z brakiem podstawy prawnej do ograniczenia przysługującego właścicielom tej nieruchomości prawa własności, w szczególności poprzez uniemożliwienie budowy zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Jednak Zarząd Spółdzielni kierując się zasadą przezorności w dniu 28.07.2021 r. wystąpił do Burmistrza Dzielnicy Praga-Południe z prośbą, by w celu zapobieżenia ewentualnym negatywnym skutkom procesu budowy przyszłej inwestycji, prewencyjnie dokonana została wszechstronna analiza oceny ryzyka i negatywnego oddziaływania na nasze budynki Witolińska 6 i 8 przez cały proces realizacji inwestycji oraz by przy okazji projektowania nowej drogi od ul. Grochowskiej, przy uzgodnieniach warunków realizacji przedsięwzięcia, zaplanowano maksymalną liczbę miejsc parkingowych.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Jolanta Zielińska

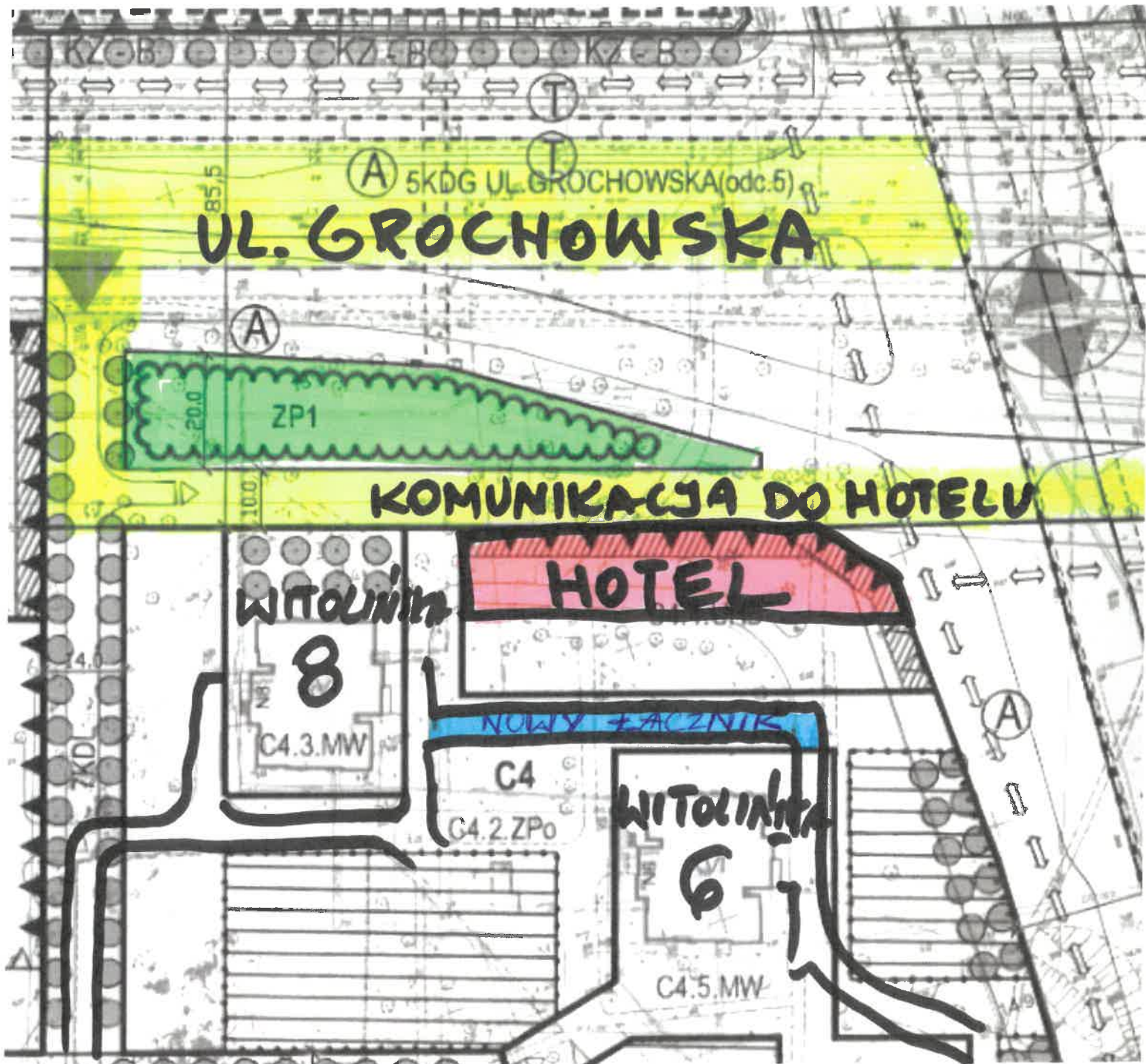
PREZES ZARZĄDU

mgr Dariusz Kujawa

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„OSTROBRAMSKA”
ZARZĄD
(1)

W załączeniu:

1. poglądowa mapka dot. terenu zwróconego byłemu właścicielowi
2. fragment planu zagospodarowania przestrzennego ul. Grochowskiej z projektowaną inwestycją



UL. WITOLIŃSKA

PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO 2014R
UL. GROCHOWSKIEJ
UCHWAŁA NR LXXV/1938/2014
RADY M. ST. WARSZAWY


 miasto stołeczne Warszawa - MAPY WŁASNOŚCI


Uzyskane dane lub informacje można wykorzystać tylko na własne ryzyko i na własną odpowiedzialność. M.st. Warszawa nie gwarantuje stałej dostępności tych danych oraz ich aktualności. Dane zawarte w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą nie odzwierciedlać stanu rzeczywistego, gdyż m.in.: dane gromadzone w serwisie mapowym m.st. Warszawy są pozyskiwane w różnym trybie i terminach od podmiotów prowadzących publiczne rejestry ale również prywatnych baz danych; na dane w serwisie mapowym m.st. Warszawy mogą mieć wpływ okoliczności związane z ich gromadzeniem (w tym siła wyższa, poziom jakości usług teletransmisyjnych, terminy przekazywania danych); m.st. Warszawa nie jest co do zasady uprawniona do samodzielnego: sprawdzania, uzupełniania, aktualizowania, zmieniania lub usuwania gromadzonych danych za wyjątkiem rejestrów publicznych prowadzonych z mocy prawa przez Prezydenta m.st. Warszawy, w serwisie zamieszczono zeskanowane mapy lub plany, których pierwotna skala opracowania, a więc również dokładność i szczegółowość rysunku, może znacznie różnić się od skali i dokładności rysunku działek ewidencyjnych i innych prezentowanych treści. Skalą właściwą do interpretowania treści mapy lub planu jest skala dokumentu źródłowego. Dodatkowo dawne mapy i plany wskutek odkształceń papieru mogą mieć zniekształcenia uniemożliwiające ich precyzyjne nałożenie na treść mapy. Nałożenie rysunków jest jedynie orientacyjne i nie powinno się ich traktować jako podstawy do czynności administracyjnych i sądowych. Rejestry publiczne prowadzone na podstawie odrębnych przepisów przez Prezydenta m.st. Warszawy udostępnione w serwisie mapowym to: ewidencja gruntów i budynków, podział administracyjny, ewidencja miejscowości, ulic i adresów, rejestr cen i wartości nieruchomości, mapa