



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

SD-WS-I.6841.375.2019.EKL

Warszawa, dnia 29.03.2022 r.

Decyzja Nr 125/SD/2022

Działając jako Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15.03.2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1817), art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279), art. 11 ust. 1, art. 4 pkt 9b¹ i art. 214a ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm. dalej u.g.n.) oraz art. 104 § 1 i 2 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.)

po rozpatrzeniu

wniosku Przedstawicielstwa Handlowego Związku Socjalistycznych Republik Rad w Polsce z dnia 13 lipca 1948 r. o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego) do gruntu nieruchomości położonej w Warszawie przy „ul. Al. I-szej Armii Wojska Polskiego” (obecnie al. J. Ch. Szucha) Nr pol. 8, Nr hip. 6387

orzekam

odmówić Federacji Rosyjskiej uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu dawnej nieruchomości położonej w Warszawie przy al. J. Ch. Szucha 8, Nr hip. 6387, stanowiącego obecnie dz. ew. nr 75 z obr. 5-05-11.

Uzasadnienie

Nieruchomość położona w Warszawie przy al. I-szej Armii Wojska Polskiego (obecnie al. J. Ch. Szucha) Nr pol. 8, Nr hip. 6387, znajduje się na obszarze objętym działaniem dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279). Z dniem 21.11.1945r. tj. z dniem wejścia w życie dekretu nieruchomości warszawskie, w tym grunt przedmiotowej nieruchomości, na podstawie art. 1 cyt. dekretu przeszły na własność gminy m.st. Warszawy, a od 1950r. z chwilą likwidacji gmin na własność Skarbu Państwa.

Ww. nieruchomość obecnie wchodzi w skład dz. ew. nr 75 z obr. 5-05-11, która stanowi własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z zaświadczeniem Sądu Grodzkiego w Warszawie z 10.07.1948r., Nr 5546/48 „Nieruchomość Warszawska pod N. 6387” na dzień 8.07.1948 r. położona była przy ul. Aleja Szucha. Tytuł własności tej nieruchomości uregulowany był jawnym wpisem na imię Przedstawicielstwa Handlowego Związku Socjalistycznych Republik Rad w Polsce, na mocy aktu kupna z dnia 14.10.1946 r., N. Repertorium 3149/46 oraz wniosku z dnia 15.10.1946 r.

W świetle powyższej umowy z dnia 14.10.1946 r. Przedstawicielstwo Handlowe Związku Socjalistycznych Republik Rad w Polsce nabyło posadowione na ww. nieruchomości budynki wraz z wszelkimi prawami i obowiązkami wynikającymi z działania dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Objęcie przedmiotowego gruntu w posiadanie przez gminę m.st. Warszawy nastąpiło w dniu 23.01.1948 r. (tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Nr 3 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy). Termin przewidziany do skutecznego zgłoszenia wniosku upływał w dniu 23.07.1948 r.

Dnia 13.07.1948 r. do Zarządu Miejskiego w m.st. Warszawie wpłynął wniosek Przedstawicielstwa Handlowego ZSRR w Polsce o przyznanie za czynszem symbolicznym prawa własności czasowej do terenu przedmiotowej nieruchomości. Wniosek ten do dzisiaj nie został rozpoznany. Obecnie na nieruchomości położonej przy al. J. Ch. Szucha 8 - zgodnie z informacjami wynikającymi z wpisów w rejestrze REGON oraz Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej - zarejestrowanych jest szereg podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Zgodnie z uchwałą Nr LIV/1534/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 18.04.2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Unii Lubelskiej - część północna (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 17.06.2013r., poz.6787), dz. ew. 75 usytuowana jest w strefie E6.UA. Dla przedmiotowej nieruchomości – zgodnie z § 71 ww. aktu prawa miejscowego – jako podstawowe przeznaczenie terenu ustalono administrację publiczną. Zgodnie z § 4 ust. 3 pkt 2 powołanej uchwały teren oznaczony symbolem E6.UA. został przeznaczony do realizacji inwestycji celu publicznego w postaci usług administracji publicznej. Pismem z dnia 3.11.2021r. pełnomocnik Federacji Rosyjskiej wniósł o rozpoznanie opisanego na wstępie wniosku dekretowego.

W tak ukształtowanym stanie faktycznym Prezydent m. st. Warszawy zważył, co następuje:

Rozpoznając przedmiotowy wniosek w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę, że z treści znajdujących się w aktach dokumentów (przy uwzględnieniu stanowiska wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 26.09.1990r., sygn. akt III PZP 9/90, w kontekście statusu Przedstawicielstwa w strukturze organizacyjnej przedstawicielstwa dyplomatycznego) wynika, iż Przedstawicielstwo Handlowe ZSRR wchodziło w skład Ambasady ZSRR w Polsce i reprezentowało interesy Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich. W ocenie organu zawarcie umowy z dnia 14.10.1946 r. przez Przedstawicielstwo Handlowe Związku Socjalistycznych Republik Rad nastąpiło w istocie w imieniu i na rzecz ZSRR. Zgodnie z załącznikiem do Układu Handlowego między Rzeczpospolitą Polską i Związkiem Socjalistycznych Republik Radzieckich z dnia 7.07.1945r. Przedstawicielstwo Handlowe działało w imieniu Rządu Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich. Uwzględniając zatem „status” Przedstawicielstwa Handlowego, jako części składowej Ambasady Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich w Polsce należy przyjąć, że jego pozycja przypominała pozycję statio fisci ZSRR. Zawierając ww. umowę oraz składając wniosek dekretowy, Przedstawicielstwo w istocie działało w imieniu i na rzecz tego podmiotu. Wobec złożonych do akt dokumentów za następcę prawnego ZSRR – na gruncie niniejszej sprawy – uznana została Federacja Rosyjska.

Na marginesie należy wskazać, że aktualnie w skład Ambasady Federacji Rosyjskiej w Polsce wchodzi Przedstawicielstwo Handlowe Federacji Rosyjskiej.

Powyższa konkluzja wynika także z tej okoliczności, że umowa sprzedaży nieruchomości budynkowych, praw i roszczeń z dnia 14.10.1946 r., N. Repertorium 3149/46, została zawarta w formie aktu notarialnego przed Notariuszem przy Wydziałach Hipotecznych Sądu Okręgowego w Warszawie Karolem Hettlingerem. Zgodnie natomiast z ówczesnie obowiązującymi przepisami rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27.10.1933r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 1933r., Nr 84, poz. 609 ze zm.) nie wolno było notariuszowi dokonywać czynności, sprzeciwiających się prawu, porządkowi publicznemu lub dobremu obyczajom (art. 64), a ponadto nie wolno było notariuszowi dokonywać czynności notarialnej, jeżeli się przekona, że stawający nie ma zdolności do działań prawnych (art. 69 § 4). W istocie zatem na notariuszu wówczas ciążył obowiązek sprawdzenia, czy zawarcie umowy było możliwe – z uwagi na charakter podmiotowy stron dążących do jej zawarcia oraz posiadanie przez stronę stosownego pełnomocnictwa. Wnioski organu, dotyczące zagadnienia skuteczności zawarcia przedmiotowej umowy pozostają tożsame ze stanowiskiem notariusza, przed którym nastąpiło zawarcie przedmiotowej umowy i który nie odmówił dokonania tej czynności.

Przechodząc do meritum sprawy na wstępie należy podnieść, że rozpoznanie wniosku dekretowego nie może nastąpić w oderwaniu od całokształtu obowiązujących w systemie prawa przepisów. Już

zatem sam fakt, że Federacja Rosyjska, będąca cudzoziemcem – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2278) – nie wykazała posiadania zezwolenia na nabycie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (strona nie przedstawiła stosownej decyzji w tym zakresie) wyklucza możliwość uwzględnienia przedmiotowego wniosku. Za wypełniającego owe kryterium nie można – w ocenie organu – uznać zezwolenia wydanego przez Ministerstwo Administracji Publicznej w dniu 5.10.1946r. za L. Dz. A.A. 4726/46, które zostało przedłożone przy powoływanej wyżej umowie z 14.10.1946 r. Z akt wynika, że organ na przestrzeni lat ustalał, czy wnioskodawca ową zgodą dysponuje. Nie budziła zatem wątpliwości konieczność uzyskania przez wnioskodawcę zezwolenia na nabycie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu.

Niezależnie jednak od powyższego nawet dysponowanie ww. zezwoleniem albo hipotetyczny brak potrzeby jego uzyskania – w świetle aktualnego stanu prawnego – wymaga od organu zbadania, czy w niniejszym przypadku wystąpiła któraś z przesłanek określonych w art. 214a ust. 1 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem odmawia się oddania gruntu w użytkowanie wieczyste lub przeniesienia prawa własności gruntu na rzecz osoby uprawnionej, o której mowa w art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, niezależnie od przyczyn wymienionych w art. 7 ust. 2 tego dekretu, ze względu na wystąpienie wymienionych w tym przepisie okoliczności. Należy przy tym podkreślić, że – jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19.01.2021r., sygn. akt I SA/Wa 1237/20 – spełnienie chociażby jednej z przesłanek opisanych w art. 214a u.g.n. skutkuje koniecznością wydania decyzji odmownej.

Analiza stanu faktycznego sprawy, w kontekście treści art. 214a u.g.n., obliuguje Prezydenta m. st. Warszawy do uwzględnienia okoliczności, że zgodnie z ust. 1 pkt 1 ww. artykułu organ zobligowany jest odmówić uwzględnienia wniosku dekretowego w sytuacji przeznaczenia nieruchomości na cele określone w art. 6 u.g.n. Zgodnie natomiast z tym przepisem celami publicznymi w rozumieniu ustawy są m. in. budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur (pkt 6). Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami uchwały Nr LIV/1534/2013 Rady m. st. Warszawy z dnia 18.04.2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Placu Unii Lubelskiej - część północna, dz. ew. 75 usytuowana jest w strefie przeznaczonej pod administrację publiczną i jednocześnie została przeznaczona do realizacji inwestycji celu publicznego w postaci usług administracji publicznej. Powyższe ustalenia obligują organ do wydania decyzji odmownej.

Marginalnie należy wskazać, że nieruchomość jest wykorzystywana na cele prowadzonej przez szereg podmiotów działalności gospodarczej, co potwierdzają wpisy w ogólnodostępnych i powołanych w niniejszej decyzji rejestrach. Z akt nie wynika zaś, że jest ona wykorzystywana na cele dyplomatyczne. Jednocześnie należy zasygnalizować, że na podstawie zgromadzonej w aktach dokumentacji ustalono, iż istnieje szereg podmiotów publicznych (w tym organów administracji publicznej) zgłaszających potrzebę pozyskania nieruchomości na potrzeby realizowanych przez nie zadań.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie należy przesać na adres Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy, Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa lub złożyć w siedzibie Biura Spraw Dekretowych, ul. Leona Kruczkowskiego 2, 00-412 Warszawa.


Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z rozdzielnikiem.
2. a/a
3. 2 egzemplarze dla Biura Spraw Dekretowych

Do wiadomości:

1. Skarb Państwa – Prezydent m. st. Warszawy (Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa)
2. Ministerstwo Spraw Zagranicznych

PREZYDENT MIASTA
STOLECZNEGO WARSZAWY


Rafał Trzaskowski



