

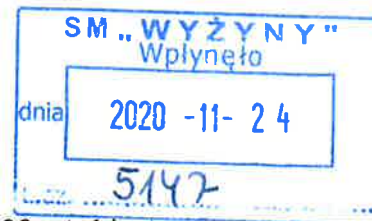
Warszawa, 17 listopada

2020r.

Znak sprawy: BG-PN.6831.189.2020.ELA

(14).ELA.BG-PN)

**DECYZJA** Nr 839 / 2020



Na podstawie art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2020.256 ze zm.) - dalej kpa, art. 93 ust. 3, art. 95 pkt 1, art. 96 ust. 1 i art. 97 ust. 1, art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.65 ze zm.) - dalej ugn w związku z art. 41 ust. 1, 2, 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465) oraz art. 39 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.); działając na wniosek właściciela Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” z siedzibą w Warszawie

**z a t w i e r d z a m**

podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA5M/00484412/9, położonej w Warszawie w Dzielnicy Ursynów przy ul. Kazury, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr 13 z obrębu 1-11-02 o powierzchni ewidencyjnej 12,8290 ha, przedstawionego na mapie z projektem podziału, wchodzącej w skład operatu technicznego wpisanego w dniu 16.09.2020 r. do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego o identyfikatorze P.1465.2020.11683, która stanowi załącznik do niniejszej decyzji na następujące działki:

- nr 13/1 o powierzchni 0,3486 ha
- nr 13/2 o powierzchni 0,1580 ha
- nr 13/3 o powierzchni 0,4196 ha
- nr 13/4 o powierzchni 0,2139 ha
- nr 13/5 o powierzchni 0,2404 ha
- nr 13/6 o powierzchni 0,1010 ha
- nr 13/7 o powierzchni 0,2740 ha
- nr 13/8 o powierzchni 0,2417 ha
- nr 13/9 o powierzchni 0,1402 ha
- nr 13/10 o powierzchni 0,1572 ha
- nr 13/11 o powierzchni 0,2578 ha
- nr 13/12 o powierzchni 0,1592 ha
- nr 13/13 o powierzchni 0,2980 ha
- nr 13/14 o powierzchni 0,2401 ha
- nr 13/15 o powierzchni 0,3161 ha
- nr 13/16 o powierzchni 0,1193 ha
- nr 13/17 o powierzchni 0,1958 ha
- nr 13/18 o powierzchni 0,3126 ha

- nr 13/19 o powierzchni 0,2303 ha
- nr 13/22 o powierzchni 0,3101 ha
- nr 13/23 o powierzchni 0,2142 ha
- nr 13/24 o powierzchni 0,1463 ha
- nr 13/25 o powierzchni 0,2515 ha
- nr 13/26 o powierzchni 0,2075 ha
- nr 13/27 o powierzchni 0,1701 ha
- nr 13/28 o powierzchni 0,2715 ha
- nr 13/29 o powierzchni 6,5704 ha
- nr 13/30 o powierzchni 0,2636 ha

---

razem: 12,8290 ha

Zatwierdzenie podziału następuje pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie zapewniony im dostęp do drogi publicznej.

#### **Uzasadnienie**

Wnioskiem zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/47376/20 w dniu 04.05.2020r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” z siedzibą w Warszawie wystąpiła o podział nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr WA5M/00484412/9 oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 13 z obrębu 1-11-02, położonej w Warszawie w dzielnicy Ursynów przy ul. Kazury, do wniosku załączono:

- załącznik opisowy dotyczący informacji o wzajemnych służebnościach projektowanych działek,
- wypis z kartoteki budynków,
- wydruk z wyszukiwarki ksiąg wieczystych,
- wydruk informacji z Krajowego Rejestru Sądowego,
- wypis z rejestru gruntów dla działki nr 13 z obrębu 1-11-02,
- protokół przyjęcia granic nieruchomości dla działki nr 13 z obrębu 1-11-02,
- map z projektem podziału wraz z wykazem zmian gruntowych o ID: P.1465.2020.2354,
- załącznik graficzny zawierający projekt podziału przedmiotowej nieruchomości,

Pismem z dnia 02.06.2020r. znak: BG-PN.6831.189.2020.ELA (2.MSI.BG-PN) organ na podstawie art. 64 § 2 kpa wezwał stronę do uzupełnienia braków formalnych poprzez dostarczenie:

- dokumentu stwierdzającego tytuł prawny do nieruchomości,
- kopii mapy katastralnej (wydruk z mapy ewidencyjnej),
- poprawnie wykonanych map z projektem podziału,

oraz doprecyzowanie trybu podziału zgodnie, z którym ma być procedowany przedmiotowy wniosek. Ponadto na podstawie art. 50 §1 kpa organ wezwał stronę do wskazania, sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej wszystkim projektowanym do wydzielenia działkom, dostarczenia rzutów

---

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12, tel. (022) 44-31-600, faks (022) 44-31-602  
Sekretariat.bgik@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

poszczególnych kondygnacji budynku z naniesioną projektowaną linią podziałową posadowionych na projektowanych działkach nr 13/20 oraz 13/21.

Pismem z dnia 08.07.2020r., zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/74068/20 w dniu 09.07.2020r., strona dostarczyła do akt sprawy:

- skorygowany wniosek o podział przedmiotowej nieruchomości,
- odpis zwykły księgi wieczystej nr WA5M/00484412/9 z dnia 23.06.2020r.,
- załącznik graficzny ze wskazaniem sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla projektowanych do wydzielenia działek gruntu,
- wydruk z mapy zasadniczej dla działki nr 13 z obrębu 1-11-02 zawierający wskazanie sposobu wyposażenia poszczególnych budynków w niezbędną infrastrukturę techniczną,
- upoważnienie dla Pani Grażyny Paradowskiej z dnia 26.06.2020r.,
- wydruk z mapy ewidencyjnej dla działki nr 23 z obrębu 1-11-02,
- rzuty poszczególnych kondygnacji łącznika zlokalizowanego pomiędzy budynkami położonymi przy ul. Kazury 2E i 2F,
- skorygowane mapy z projektem podziału o ID: P.1465.2020.8819,
- kopię pozwoleń na budowę oraz kopię decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczącą budynków zlokalizowanych na przedmiotowej działce wraz z stosownym oświadczeniem strony w zakresie ich zgodności z oryginałem,
- wydruk z informacji z Krajowego Rejestru Sądowego.

Pismem z dnia 28.07.2020r. znak: BG-PN.6831.189.2020.ELA (4.ELA.BG-PN) organ, na podstawie art. 64 § 2 kpa, wezwał stronę do uzupełnienia braków formalnych poprzez dostarczenie poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Ponadto na podstawie art. 50 §1 kpa organ wezwał stronę do wskazania, które z projektowanych działek mają pozostać w całości mieniem spółdzielni, a które z projektowanych działek są niezbędne do określenia odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, dostarczenia kopii wraz ze stosownym oświadczeniem, aktów notarialnych z załącznikami graficznymi potwierdzającymi przebieg służebności ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości, wykazanych na mapie z projektem podziału, dostarczenia rzutów poszczególnych kondygnacji budynków z naniesioną projektowaną linią podziałową.

Pismem z dnia 06.08.2020r., zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/85280/20 w dniu 06.08.2020r., strona dostarczyła do akt sprawy kopię zaświadczenia nr 634/1/2020 z dnia 22.01.2020r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz kopię zaświadczenia nr 2450/R/2020 z dnia 23.04.2020r.

Pismem z dnia 10.08.2020r. znak: BG-PN.6831.189.2020.ELA (6.ELA.BG-PN) organ wystąpił do Wydziału Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów o przekazanie dokumentacji dotyczącej budynków zlokalizowanych na przedmiotowej działce wraz z załącznikami.

---

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12, tel. (022) 44-31-600, faks (022) 44-31-602  
Sekretariat.bgik@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Pismem z dnia 17.09.2020r., zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/102135/20 w dniu 21.09.2020r., strona dostarczyła do akt sprawy skorygowanej mapy z projektem podziału wraz z wykazem zmian gruntowych o ID: P.1465.2020.11683.

Pismem z dnia 01.10.2020r. Znak: UD-XII-WAB-A.030.400.2020.ABR Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów przekazał dokumentację dotyczącą budynków zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 05.10.2020r. zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/111290/20 w dniu 12.10.2020r., strona wskazała, które z projektowanych do wydzielenia działek stanowią działki niezbędne do określenia odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni, a które pozostają we własności spółdzielni.

Pismem z dnia 21.10.2020r. zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/115094/20 w dniu 22.10.2020r., strona przekazała do akt sprawy skorygowany załącznik graficzny zawierający wskazany sposób zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla projektowanych do wydzielenia działek oraz protokół nr 5/UD-XII-WMD/2017 z dnia 07.12.2017r. w sprawie obciążenia nieruchomości, oddawanej w użytkowanie wieczyste, służebnością przejścia i przejazdu wraz z załącznikami graficznymi.

Zawiadomieniem z dnia 05.11.2020r. znak: BG-PN.6831.189.2020.ELA ( 11. .ELA.BG-PN) na podstawie art. 10 § 1 kpa . strona została poinformowana o zebranych materiale dowodowym, niezbędnym do wydania decyzji w sprawie podziału nieruchomości. Pismem z dnia 12.11.2020r. zarejestrowanym pod numerem kancelaryjnym BG-SBG/123045/20 w dniu 12.11.2020r. strona złożyła oświadczenie, iż nie wnosi ona uwag do zebranego materiału dowodowego.

Organ w powyższej sprawie zważył co następuje.

Stosownie do art. 95 pkt 1 ugn podziału nieruchomości można dokonać niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli ma na celu zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków.

O podział przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę nr 13 z obrębu 1-11-02 wystąpił właściciel Spółdzielni Mieszkaniowa „WYŻYNY”, wskazując jako podstawę art. 95 pkt 1 ugn wynikający z art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. 2018.845 j.t. ze zm.) o spółdzielniach mieszkaniowych -dalej uosm., w myśl którego, podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis **art. 95** cel podziału nieruchomości pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

---

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12, tel. (022) 44-31-600, faks (022) 44-31-602  
Sekretariat.bgik@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Zgodnie z art. 4 ust. 3a ugn przez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Podział niniejszy może być dokonany, ponieważ przedmiotowa nieruchomości, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 13 z obrębu 1-11-02 zabudowana jest 29 budynkami mieszkalnymi oraz 11 budynkami o innej funkcji niż mieszkalna, wzniesionymi na podstawie decyzji wydanych przez Urząd Dzielnicy Warszawa – Mokotów. Dla budynku położonego przy ul. Kazury 4 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy decyzją nr IIOT/403/2014 z dnia 15.07.2014r. umorzył postępowanie administracyjne prowadzone w ramach nadzoru budowlanego oraz wskazał: „iż w aktach przedmiotowej sprawy znajdują się m. in. kopie dokumentów przedłożonych przez właściciela nieruchomości, które wskazują, iż budynek przy ul. St. Kazury 4 w Warszawie został wybudowany na podstawie zatwierdzonego planu realizacyjnego – ogólne zagospodarowanie terenu inwestycji decyzją nr 210/79 z dnia 31.12.1979r. wydanej przez Urząd M. St. Warszawy Wydział Architektury Dzielnicy Mokotów. Brak posiadania przez obecnego właściciela budynku dokumentów dotyczących legalności wybudowania i użytkowania przedmiotowego budynku (tj. decyzji o pozwoleniu na budowę czy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) nie może jednoznacznie przesądzać o samowoli budowlanej bądź jego nielegalnym użytkowaniu. Mając na uwadze powyższe, w ocenie organu nadzoru budowlanego nie ma podstaw do wydawania jakichkolwiek nakazów bądź zakazów w ramach posiadanych kompetencji.”

Zgodnie z złożonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „WYŻYNY” oświadczeniem projektowane działki nr 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/30 z obrębu 1-11-02, zabudowane są poszczególnymi budynkami mieszkalnym oraz budynkami o funkcji innej niż mieszkalna, a ich wielkość i cechy geometryczne umożliwią prawidłowe i racjonalne korzystanie z posadowionych na nich budynków mieszkalnych. Projektowane działki wyposażone są w przyłącza wodociągowe, elektroenergetyczne, kanalizacyjne. Zgodnie z art. 40 pkt 1-3 uosm. spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 urzędzenia przedsiębiorstwa lub zakładu Kodeksu cywilnego;
- nieruchomości niezabudowane.

---

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12, tel. (022) 44-31-600, faks (022) 44-31-602  
Sekretariat.bgik@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Strona wskazała iż ww. działki są niezbędne do określenia odrębnej własności lokali na rzecz członków Spółdzielni natomiast projektowane działki nr 13/28, 13/29 stanowią działki planowane do pozostawienia jako mienie Spółdzielni.

Zgodnie z art. 93 ust 3 ugn podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem.

Zgodnie z art. 99 ugn, jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiąca działkę nr 13 z obrębu 1-11-02 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Stryjeńskich. Zgodnie z oświadczeniem strony, projektowane do wydzielenia działki nr 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/28, 13/30 z obrębu 1-11-02 będą miały zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez istniejące oraz projektowane służebności przedstawione na załączniku graficznym dostarczonym do akt sprawy. Zgodnie z art. 290 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U.2020.1740 ) służebności istniejące wykazane na ww. załączniku graficznym zostaną utrzymane w mocy na rzecz wydzielanych działek.

W związku z powyższym podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że zgodnie z art. 99 ugn przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie zapewniony im dostęp do drogi publicznej.

Projektowany podział spełnia warunki art. 95 pkt 1 ugn dlatego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Prezydenta m.st. Warszawy w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od niniejszej decyzji. Wówczas z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Zarówno odwołanie jak i oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy kierować do Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy z siedzibą przy ul. Sandomierskiej 12, 02-567 Warszawa.

---

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Geodezji i Katastru  
02-567 Warszawa ul. Sandomierska 12, tel. (022) 44-31-600, faks (022) 44-31-602  
Sekretariat.bgik@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Zgodnie z art.2 ust.1 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j.Dz.U.2020.1546 ze zm.) decyzja nie podlega obowiązkowi wniesienia opłaty skarbowej.

stwierdzam, że przedmiotowa decyzja  
stała się ostateczna

z dniem .....26.11.2020r.....


Warszawa, dnia.....10.12.2020r.....

ip. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

  
Teresa Wyszczmirska  
Zastępcy Naczelnika  
Biura Podziałów Nieruchomości  
w Biurze Geodezji i Katastru



z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY

  
Teresa Wyszczmirska  
Naczelnik  
Wydziału Podziałów Nieruchomości  
w Biurze Geodezji i Katastru

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa "WYŻYNY" z siedzibą w Warszawie
2. a/a

Ostateczną decyzję otrzymują:

1. Biuro Geodezji i Katastru Wydział Aktualizacji Ewidencji Gruntów i Budynków, w/m (1 egz.)

