



## ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa  
tel. 22 443 10 19, 22 443 10 20, faks 22 443 99 53  
sekretariat.tbrotek@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 27.04.2023r.

Znak sprawy: BM-WMM-DR.680.79.2021.KKI  
(88.742.01-111-WMD)

Anna Guzikowska – Ney

**W sprawie:** regulacji stanu prawnego działki ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębu 7-04-04

W związku z pismem z 10 listopada 2022 r. dotyczącym regulacji stanu prawnego zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną Nr 4/3 z obrębu 7-04-04 na rzecz Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ruda”, wyjaśniam co następuje.

Nieruchomość stanowiąca obecną działkę ewidencyjną Nr 4/3 z obrębu 7-04-04 położna jest na terenie objętym działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy<sup>1</sup>. Wojewoda Mazowiecki decyzją potwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własności przedmiotowej nieruchomości przez Gminę Warszawa - Żoliborz (obecnie m.st. Warszawa). Następnie powyższy grunt został oddany w użytkowanie wieczyste Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej. Przed zawarciem aktu notarialnego przekazującego grunt w użytkowanie wieczyste, NSBM oraz SB - M „Ruda” podpisały porozumienie, na mocy którego ustalono, że działka ewidencyjna Nr 4 zostanie przekazana SB - M „Ruda”.

W związku z nie przekazaniem przedmiotowej nieruchomości do zasobów Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ruda” w 1996 r. ww. spółdzielnia mieszkaniowa wystąpiła do sądu o ustalenie, że umowa przekazująca grunt w użytkowanie wieczyste NSBM jest nieważna. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 28 marca 2001 r. stwierdził nieważność umowy zawartej pomiędzy Dzielnicą Gminą Warszawa - Żoliborz, a Nauczycielską Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową. Przyczyną unieważnienia był fakt, że w umowie nie było żadnych postanowień, co do przeniesienia praw własności budynków istniejących na działce.

<sup>1</sup> dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279).

Następnie z uwagi na toczące się postępowania z wniosków byłych właścicieli hipotecznych do przedmiotowego terenu w trybie ww. dekretu z 26 października 1945 r., brak było możliwości ustanowienia użytkownika wieczystego na rzecz SB - M „Ruda”.

W związku z powyższym Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Ruda” wystąpiła z wnioskiem o zasiedzenie przedmiotowego gruntu. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie postanowieniem z 28 lutego 2011 r. stwierdził, że SB - M „Ruda” nabyła przez zasiedzenie jego własność. Od powyższego orzeczenia złożono apelację, która do dnia dzisiejszego nie została rozpatrzona. W apelacji, poza kwestiami dotyczącymi samoistnego posiadania nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową, podniesiono również, że na działce ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębem 7-04-04 znajdują się drogi zarządzane i utrzymywane dawniej przez Gminę Warszawa - Bielany, a obecnie przez Burmistrza Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy. Podnoszono również kwestie budowy i utrzymania parku oraz kwestie związane z koszeniem, grabieniem, a także sprzątaniem pojawiających się śmieci. Biuro Prawne Urzędu m. st. Warszawy w piśmie z 20 lutego 2023 r. wskazało, że w toku prowadzonego postępowania apelacyjnego zmarli uczestnicy, co do których nie ustalono następców prawnych. Powyższa okoliczność stanowi przeszkodę do zakończenia postępowania i wyznaczenia terminu rozpoznania apelacji. Należy podkreślić, że o udziale określonych stron w prowadzonym postępowaniu ostatecznie decyduje Sąd, a prowadzone postępowanie sądowe dotyczące przedmiotowej nieruchomości ma na celu ochronę interesu m. st. Warszawy.

Nieuregulowany stan prawny gruntów pod blokami spółdzielczymi to nie tylko problem, który dotyczy bezpośrednio Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Ruda”. Na dzień dzisiejszy wielu spółdzielniom mieszkaniowym nie udało się uregulować stanu prawnego gruntu, na którym posadowione są budynki. Istnieją przypadki gdzie z uwagi na skomplikowaną sytuację prawną, braki w dokumentach, czy roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców, utrudniają spółdzielniom mieszkaniowym, a pośrednio właścicielom mieszkań, doprowadzenie tej skomplikowanej sytuacji do pomyślnego rozstrzygnięcia. Obowiązujące przepisy prawa nie w pełni umożliwiają rozwiązanie powyższych skomplikowanych sytuacji.

Chciałbym podkreślić, że najwyższym priorytetem prowadzonych spraw w m. st. Warszawie jest to, aby mieszkańcy nie ponieśli negatywnych skutków prowadzonych przekształceń własnościowych i zabezpieczenia ich interesu w przyszłości w postaci możliwości uzyskania odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Osoba do kontaktu: Tomasz Knop, tknop@um.warszawa.pl, telefon 22 443-47-17

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY  
  
Tomasz Bratek