KOMISJA DO SPRAW USUWANIA SKUTKÓW PRAWNYCH DECYZJI REPRYWATYZACYJNYCH DOTYCZĄCYCH NIERUCHOMOŚCI WARSZAWSKICH, WYDANYCH Z NARUSZENIEM PRAWA

Warszawa, dnia 1 września 2017 r.

**Sygn. akt R 14/17**

# POSTANOWIENIE

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Patryk Jaki

**Członkowie Komisji:**

Sebastian Kaleta, Łukasz Kondratko, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Paweł Rabiej, Adam Zieliński

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2017 r. w Warszawie,

na posiedzeniu niejawnym z urzędu

sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dnia r., nr , decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr

**postanawia:**

1. na podstawie art. 23 ust. 1 i 2 *ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. poz. 718)* zabezpieczyć postępowanie rozpoznawcze przed Komisją do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy dnia r., nr , decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia nr oraz decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia

r., nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy **ul. Hożej 25A**, opisanej w ewidencji gruntów jako działka ewid. nr , poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr , obręb , położonej w Warszawie przy **ul. Hożej 25A**, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr – na udziałach nr i wynoszących łącznie części, należących do M Mc , w związku z toczącym się postępowaniem rozpoznawczym przed Komisją do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem.

2. na podstawie art. 16 ust. 3 *ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 718)* zawiadomić o wydaniu niniejszego postanowienia poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 września 2017 r. Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (dalej: Komisja) wszczęła postępowanie rozpoznawcze w sprawie nieruchomości warszawskiej w rozumieniu art. 2 pkt 2 *ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. poz. 718, dalej: ustawa)*, dla której jest prowadzona księga wieczysta

Nieruchomość ta jest objęta działaniem *dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, ze zm.)*.

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr ustanowiono na 99 lat prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni m$^2$ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr , położonego w Warszawie przy ul. Hożej 23/25 na rzecz: A K w udziale wynoszącym

części oraz na rzecz M M w udziale wynoszącym części. Postanowieniem z dnia r., nr Prezydent m.st. Warszawy sprostował oczywistą omyłkę w decyzji z dnia r., nr , w zakresie wielkości udziałów beneficjentów w użytkowaniu wieczystym na rzecz A K w udziale wynoszącym części oraz na rzecz M M w udziale wynoszący części. Z kolei decyzją z dnia r., nr Prezydent m.st. Warszawy uchylił swoje ostateczne postanowienie o sprostowaniu oczywistej omyłki z dnia r., nr oraz zmienił ostateczną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr w ten sposób, że:

1) pkt 1 otrzymał brzmienie: „ustanowić na 99 lat prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni $m^2$ oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie (KW nr , położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a na rzecz:
   - A K – w udziale wynoszącym części;
   - M M – w udziale wynoszącym części".
2) dodano pkt 3, który otrzymał brzmienie: „odmówić prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu opisanego w pkt 1 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokalu mieszkalnego nr znajdującego się w budynku, przy ul. Hożej 21/23"

Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , na wniosek M M z dnia r., Prezydent m.st. Warszawy uchylił pkt c swojej decyzji z dnia r., nr i ustanowił do dnia r. prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego części gruntu o powierzchni m2, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr w obrębie (KW nr ), położonego w Warszawie przy ul. Hożej 25a na rzecz M M .

Decyzja reprywatyzacyjna została wykonana przez zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w dniu r., sporządzonej przez P S – Notariusza w Warszawie, Rep. A Nr oraz umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sporządzonej w dniu r. przez P S – Notariusza w Warszawie, Rep. A .

**Komisja zważyła, co następuje:**

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy, jeżeli jest to niezbędne dla zabezpieczenia prawidłowego toku postępowania, Komisja może, w drodze postanowienia, nakazać wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, a w przypadku decyzji, która nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych, także ustanowić zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości. **Z kolei zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy postanowienie to stanowi, z chwilą wydania, podstawę wpisu w księdze wieczystej.** Wpis wywołuje skutek ostrzeżenia, o którym mowa w art. 8 *ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2017.1007 j.t.).*

Komisja zauważa, że dokonanie zabezpieczenia uzależnione jest od dyskrecjonalnej oceny Komisji. To Komisja decyduje, czy dokonanie zabezpieczenia jest niezbędne dla prawidłowego toku postępowania rozpoznawczego. Istnienie ryzyka co do zbycia nieruchomości, budynku lub udziału w prawie użytkowania wieczystego, obciążanie wydanych nieruchomości uzasadnia ustanowienie zabezpieczenia poprzez wpis stosownego zakazu w księdze wieczystej.

Trzeba zauważyć, że zabezpieczenie z art. 23 ust. 1 *ustawy* należy do grupy zabezpieczeń na nieruchomości podejmowanych w toku postępowania rozpoznawczego. W ogólnym postępowaniu administracyjnym brak jest analogicznej instytucji. Przepisy prawa administracyjnego dopuszczają jednak dokonanie zabezpieczenia w toku postępowania przed organem administracyjnym. Należy wskazać tutaj na art. 33 *ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.)*, który przewiduje zabezpieczenie zobowiązania podatkowego przed terminem płatności przez organ podatkowy. Co jednak istotne, takie zabezpieczenie następuje w formie decyzji, która ostatecznie podlega przymusowemu wykonaniu na drodze postępowania egzekucyjnego. Możliwe jest także dokonanie zabezpieczenia obowiązku publicznoprawnego przez organ egzekucyjny na podstawie art. 154 i n. *ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. 2017 r. poz. 1201, z późn. zm.)*, przy czym to zabezpieczenie jest stosowane dopiero na etapie postępowania wykonawczego w postępowaniu egzekucyjnym. Dla przedstawienia istoty zabezpieczenia z art. 23 ust. 1 *ustawy* trzeba zatem odnieść się posiłkowo do znanej i ugruntowanej w praktyce instytucji zabezpieczenia uregulowanej w art. 730 i n. *ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeksu postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, ze zm.), dalej jako: „k.p.c.”*. Zabezpieczenie to jest najbliższe instytucji zabezpieczenia uregulowanej w art. 23 ust. 1 *ustawy*.

W doktrynie postępowania cywilnego zauważa się, że celem zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych może być: 1) zapewnienie uprawnionemu zaspokojenia, tj. egzekucyjnego wykonania przyszłego orzeczenia, co odnosi się tylko do roszczeń o świadczenie; 2) zapewnienie skuteczności przyszłego orzeczenia, tj. innych skutków orzeczenia niezdatnego do egzekucyjnego wykonania; 3) antycypacyjne, tymczasowe udzielenie wierzycielowi takiej samej ochrony prawnej, jaką ma zapewnić mu przyszłe orzeczenie. Przy zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych zastosowanie znajdują podstawy zabezpieczenia wskazane w art. $730^1$ *k.p.c.* Trzeba wyjaśnić, że przy ocenie istnienia interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia należy uwzględniać wspomniane wyżej cele zabezpieczenia. W przypadku gdy chodzi o antycypacyjne zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego, przy ocenie interesu prawnego wnioskodawcy należy mieć na względzie dodatkowo art. 755 § $2^1$ *k.p.c.*, z którego wynika, że art. 731 *k.p.c.* nie stosuje się, jeżeli zabezpieczenie jest konieczne do odwrócenia grożącej szkody lub innych niekorzystnych skutków (A. Jakubecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Tom II. Komentarz do art. 730-1217*, Lex/2017). Należy także dodać, że postępowanie zabezpieczające nie jest postępowaniem szczególnym wobec postępowania egzekucyjnego, a jego głównym celem jest jedynie ochrona przyszłych interesów wierzyciela. Nie prowadzi do wykonania przez zobowiązanego obowiązku, stwarza jedynie pewne gwarancje, że w przyszłości dojdzie do wyegzekwowania tego obowiązku (tak A. Dalkowska, *Zabezpieczenie administracyjne należności pieniężnych w praktyce organów egzekucyjnych*, Wrocław 2015, s. 40 i n oraz wyrok NSA z 8 września 2000 r., III SA 1770/99, LEX nr 47986).

Ustawodawca w art. 755 *k.p.c.* wprowadza otwarty katalog możliwych sposobów zabezpieczeń roszczeń niepieniężnych. Zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego może więc nastąpić w każdy sposób, jaki stosownie do okoliczności będzie odpowiedni, tj. w sposób, jaki z jednej strony zapewni uprawnionemu należytą ochronę prawną, a z drugiej nie obciąży obowiązanego ponad potrzebę (art. $730^1$§ 3 *k.p.c.*). W powołanym przepisie ustawodawca przykładowo wskazał, iż możliwe jest ustanowienie zakazu zbywania przedmiotów objętych postępowaniem (art. 755 § 1 pkt 2 *k.p.c.*) oraz nakazanie wpisania stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej lub we właściwym rejestrze (art. 755 § 1 pkt 5 *k.p.c.*). W przeciwieństwie więc do zabezpieczenia świadczeń pieniężnych (katalog zamknięty – art. 747 *k.p.c.*) ustawodawca dopuścił więc możliwość zakazu zbywania nieruchomości, nawet jeśli prowadzona jest dla niej księga wieczysta (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1954 r., sygn. akt II CO 68/54, OSNCK 1955 nr 2, poz. 39). Przepis art. 755 *k.p.c.* nie zawiera zamkniętego katalogu dopuszczalnych sposobów zabezpieczenia, a przede

wszystkim nie wyłącza zastosowania zakazu zbywania jako sposobu zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACz 671/12, *LEX nr 1223423*). Przewidziany w przepisie art. 755 § 1 pkt 5 *k.p.c.* jeden ze sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych, mówi o „nakazaniu wpisu stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej", a zatem ostrzeżenia odpowiedniego, przystającego do systemu prawnego ksiąg wieczystych, a przy tym wypełniającego funkcję należytego zabezpieczenia (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 29 lutego 2012 r., sygn. akt I ACz 269/12). Zakaz zbycia ma na celu zapewnienie ochrony roszczeń wierzyciela, zapewnienia im szczególnej skuteczności w stosunkach między dłużnikiem i wierzycielem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1970 r., sygn. akt II CR 517/70).

W ocenie Komisji, w sprawie nie istniały przeszkody do ustanowienia zakazu z art. 23 ust. 1 *ustawy*. Decyzja reprywatyzacyjna, będąca przedmiotem postępowania rozpoznawczego, nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych. W myśl art. 2 pkt 4 *ustawy* przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 *u.g.n.* Aktualny stan księgi wieczystej nr potwierdza, że właścicielem gruntu było i nadal jest Miasto Stołeczne Warszawa. Nie budzi wątpliwości, że umową sprzedaży z dnia r., sporządzoną przez M D – Notariusza w Warszawie, Rep. A Nr A K sprzedała B Z cały przysługujący jej udział ( ) części) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr o powierzchni $m^2$ oraz taki sam udział we współwłasności znajdującego się na niej budynku, stanowiącego odrębną własność. A K przeniosła powyższe prawo na B Z , która niewątpliwie jest osobą trzecią. W zakresie udziału przysługującego M M wskazać należy, iż nie doszło do zbycia prawa użytkowania wieczystego na osobę trzecią. Z tego powodu Komisja postanowiła dokonać zabezpieczenia w księdze wieczysta nr poprzez ustanowienia zakazu zbywania lub obciążania w zakresie udziałów nr i należących do M M .

Dodać należy, iż przeprowadzone w niniejszej sprawie czynności sprawdzające uprawdopodabniają, że decyzja Prezydenta m.st. Warszawy dnia r., nr , decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r. nr

oraz decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia r., nr , dotyczących nieruchomości położonej w Warszawie przy **ul. Hożej 25A**, zostały wydane z naruszeniem prawa. W ocenie Komisji sposób zabezpieczenia, polegający na ustanowieniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości jest niezbędny do zabezpieczenia prawidłowego toku postępowania. Ustanowienie zabezpieczenia nie przesądza jednak o wyniku postępowania rozpoznawczego. Ostateczna ocena prawna sprawy zostanie bowiem rozstrzygnięta przez Komisję w decyzji wydanej po przeprowadzeniu postępowania rozpoznawczego.

Mając powyższe na uwadze, Komisja orzekła jak na wstępie.

**Przewodniczący Komisji**
**Patryk Jaki**

**Pouczenie:**

1. Zgodnie z art. 23 ust. 3 *ustawy* w zw. z art. 127 § 3 *k.p.a.* właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może zwrócić się do Komisji (Al. Ujazdowskie 11, 00-950 Warszawa) z **wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy** w terminie 7 dni od dnia doręczenia postanowienia.
2. Zgodnie z art. 49 § 1 *k.p.a.*, w przypadku zawiadomienia o decyzji przez obwieszczenie lub w inny zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości sposób publicznego ogłaszania, zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie **czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.** W myśl zaś art. 16 ust. 3 *ustawy* strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.
3. W myśl art. 128 w zw. z art. 127 § 3 *k.p.a.* **wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy** nie wymaga szczegółowego uzasadnienia. Wystarczy, jeżeli z wniosku wynika, że strona nie jest zadowolona z wydanego postanowienia.