



## Burmistrz Dzielnicy Śródmieście Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Nowogrodzka 43, pok. 231, 00 – 691 Warszawa, tel. (022) 699 83 33, faks (022) 699 83 19  
poczta@srodmiescie.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

UD-IX-WZL-SL-NZ-71451/1574/110

Warszawa, dnia

02 KWI. 2010

**Pan**  
**Robert Stolarek**  
**Radny Dzielnicy Śródmieście**  
**m. st. Warszawy**

*bratany Paweł Podry*

W związku z Pana interpelacją złożoną na piśmie z dnia 16.03.2010 r. w sprawie uporządkowania stanu prawnego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. **Kredytowej 2**, uprzejmie informuję, co następuje.

Procedurę sprzedaży lokali mieszkalnych będących w zasobach Miasta Stołecznego Warszawy regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz przepisy prawa miejscowego.

Budynek przy ul. Kredytowej 2 do 1998 r. był własnością Narodowego Banku Polskiego. W tym czasie w budynku sprzedano 32 lokale, co stanowiło 0,277 części nieruchomości.

Pozostały udział wynoszący 0,723 części nieruchomości NBP przekazał na rzecz Gminy Warszawa Centrum. Obecnie właścicielem tej części nieruchomości jest Miasto Stołeczne Warszawa.

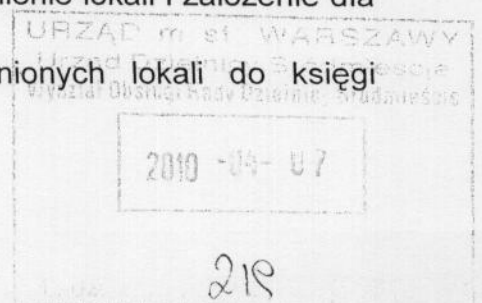
Do końca 2005 r. nie były podejmowane żadne działania, mające na celu zbycie omawianej nieruchomości z uwagi na toczące się postępowanie administracyjne wszczęte z wniosku byłych właścicieli dawnej nieruchomości warszawskiej, ozn. Nr hip. 1066J, obejmującej swym zasięgiem teren m. in. dzisiejszej działki ewidencyjnej nr 21 z obrębu 5-03-07, na której posadowiony jest budynek Kredytowa 2.

Pod koniec 2005 r., po uzyskaniu informacji z Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy, że ww. postępowanie zostało zakończone, w Urzędzie Dzielnicy Śródmieście podjęte zostały prace mające na celu przygotowanie omawianej nieruchomości do obrotu prawnego.

W trakcie tych prac okazało się, że granica działki ewidencyjnej nr 21 nie jest tożsama z powierzchnią zabudowy i część budynku Kredytowa 2 o powierzchni około 40 m<sup>2</sup> wykracza na sąsiednią nieruchomość, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 4 z obrębu 5-03-07.

W tym stanie prawnym sprzedaż lokali nie wydawała się możliwa. Należy bowiem zaznaczyć, iż dotychczas sprzedaż lokali znajdujących się w dwóch nieruchomościach – uregulowanych w odrębnych księgach wieczystych nie była prowadzona. Nie jest także znana praktyka sądu wieczystoksięgowego w zakresie rozpatrywania w takich przypadkach wniosków o wyodrębnienie lokali i założenie dla nich ksiąg wieczystych.

Może to rodzić ryzyko odmowy wpisu wyodrębnionych lokali do księgi wieczystej.



W zaistniałej sytuacji, wówczas, rozwiązaniem wydawało się wyłączenie z nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4 fragmentu działki, na którą przenika budynek Kredytowa 2 i przyłączenie go do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 21, opisaną w księdze wieczystej nr 42597.

Zgodnie z sugestią Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście przyłączenie ww. fragmentu działki do nieruchomości, uregulowanej w KW nr 42597 mogłoby nastąpić w trybie bezprzetargowym – zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 w oparciu przepis art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie przywołanego przepisu (art. 209a ust. 1) ustawy właścicielom lokali przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

Przepis art. 199 kc stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W związku z sygnałami otrzymywanymi od mieszkańców i Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości Kredytowa 2 o potrzebie uregulowania stanu prawnego nieruchomości, na prośbę Urzędu Dzielnicy Śródmieście zlecony został przez Delegaturę Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście podział działki ewidencyjnej nr 4 w taki sposób, aby wydzielić fragment tej działki znajdujący się pod budynkiem Kredytowa 2. W wyniku opracowania geodezyjnego podjęte zostały dwie decyzje podziałowe, w następstwie których wydzielone zostały działki ewidencyjne oznaczone nr 4/1, 4/3 i 4/4.

Na podstawie wykazu zmian danych ewidencyjnych, stanowiących załącznik do ww. opracowania geodezyjnego w operacie ewidencji gruntów i budynków wprowadzone zostały zmiany odnośnie usytuowania budynku przy ul. Kredytowej 2.

W rezultacie powyższych prac, jak wynikało z zapisów rejestru budynków - budynek przy ul. Kredytowej 2 usytuowany był na działkach ewidencyjnych nr 21, 4/1, 4/4, a ponadto – na fragmencie działki ewidencyjnej nr 14/3 z obrębu 5-03-07.

Na prośbę Urzędu Dzielnicy Delegatura Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście zleciła opracowanie wykazu zmian danych ewidencyjnych, korygujących usytuowanie przedmiotowego budynku na działce ewidencyjnej nr 14/3.

Jak wynika z pisma ww. Delegatury z dnia 06.01.2010 r., nr GK-D-IX-KUM-722-1780-10 powyższy wykaz został opracowany i przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W piśmie tym Delegatura prosi Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy o wprowadzenie w operacie ewidencji gruntów zmian dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Kredytowej 2.

Zmiany te zostały wprowadzone przez ww. komórkę i obecnie, zgodnie z danymi zawartymi w rejestrze budynków, przedmiotowy budynek usytuowany jest

na działce ewidencyjnej nr 21, opisanej w księdze wieczystej nr 42597 oraz na działkach nr 4/1 i 4/4, opisanych w księdze wieczystej nr 397240.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Kredytowa 2 wystąpiła z wnioskiem o nabycie przyległej nieruchomości gruntowej w celu utworzenia prawidłowej działki budowlanej, jednakże wniosek ten nie został uwzględniony, gdyż nie był złożony przez wszystkich właścicieli lokali łącznie, jak przewiduje przepis art. 209a ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z kolejnych wystąpień wspólnoty wynikało, iż uzyskanie takiej zgody od wszystkich właścicieli lokali, z przyczyn takich jak: zaawansowany wiek i zły stan zdrowia, utrudniony kontakt z właścicielami np. z powodu przebywania za granicą, brak uregulowań spadkowych po osobach zmarłych i brak zainteresowania niektórych z nich, praktycznie nie jest możliwe.

Roszczenie o którym mowa w art. 209a ust. 1 ustawy przysługuje również jednostce samorządu terytorialnego na podstawie art. 209a ust. 3.

Urząd Dzielnicy Śródmieście nie zdecydował jeszcze, czy skorzysta z ww. rozwiązania i wystąpi z powództwem przeciw Wspólnocie, biorąc pod uwagę przewidywaną długotrwałość postępowania sądowego oraz fakt, że możliwość wystąpienia na drogę sądową i uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na przyłączenie sąsiedniej nieruchomości przysługuje również wspólnotie mieszkaniowej na podstawie przywołanego wyżej przepisu art. 199 kc.

Warto również zaznaczyć, że wobec pojawienia się w ostatnim czasie nowych możliwości uporządkowania stanu prawnego omawianej nieruchomości, obecnie podejmowane są działania zmierzające do ustalenia najbardziej optymalnego rozwiązania prowadzącego do realizacji jednej z nich.

Aktualnie Biuro Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, we współpracy z Delegaturą Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście, analizuje prawidłowość ustalenia przebiegu granicy działki ewidencyjnej nr 21 z obrębem 5-03-07 i możliwość dokonania korekty tej granicy. Jak wynika z pisma Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z dnia 29.03.2010 r. sprawa regulacji przebiegu granicy nieruchomości przy ul. Kredytowej 2 została przekazana do Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Śródmieście.

Po ewentualnym skorygowaniu granicy nieruchomości i ujawnieniu zmian w księdze wieczystej, jeżeli nie będzie żadnych przeszkód formalno-prawnych, możliwe będzie uruchomienie procedury mającej na celu przygotowanie nieruchomości do zbycia znajdujących się w niej lokali mieszkalnych.

Do czasu przeznaczenia nieruchomości do zbycia, pozostaje ona poza obrotem prawnym, jest więc niedostępna dla osób ubiegających się o jej nabycie.

*z powołaniem*

  
Wojciech Bartelski