

Przegląd stanu prawnego nieruchomości uregulowanej
w księdze wieczystej kw. nr WA4M/00162879/0,
położonej w Warszawie przy ulicy Kruczej nr 6/14
(„**Nieruchomość**”).

Warszawa, dnia 28 listopada 2017 roku.

Spis treści:

1. Tytuł prawny Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. do Nieruchomości. Kwestia przekroczenia granic Nieruchomości przez usytuowany w obrębie Nieruchomości garaż podziemny.3
2. Wykaz zdarzeń prawnych dotyczących PGNiG (oraz jego poprzedników prawnych) udokumentowanych aktami księgi wieczystej kw. nr WA4M/00162879/0..4
3. Działania prawne spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości warszawskiej uregulowanej dawniej w księdze hipotecznej hip. nr 5178 (dawny adres tej nieruchomości warszawskiej: ul Krucza nr 8).....6
4. Postępowania sądowe w sprawie z wniosków o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości.8

**1. Tytuł prawny Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. do Nieruchomości.
Kwestia przekroczenia granic Nieruchomości przez usytuowany w obrębie
Nieruchomości garaż podziemny.**

Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. (dawniej Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo) („PGNiG”) nabyło udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz udział wynoszący $\frac{1}{2}$ część w prawie własności budynków i urządzeń znajdujących się na Nieruchomości w dniu 5 października 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 – 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.), co zostało stwierdzone decyzją Wojewody Warszawskiego z dnia 4 marca 1995 r., znak G.2.1.7224.a.uw/41/92/95/ZM („Decyzja”).

Decyzja ta stwierdzała odpłatne nabycie przez PGNiG prawa współużytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w Warszawie przy ulicy Kruczej 6/14, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 145 w obrębie 5-05-04, o powierzchni 3138 m². Ponadto w Decyzji zostało określone, iż PGNiG nabył odpłatnie prawa własności części budynków i urządzeń, wymienionych w oszacowaniu z miesiąca marca 1995 r. dokonanego przez biegłego z listy wojewódzkiej ds. szacowania budynków, stanowiącej załącznik do Decyzji („Oszacowanie”).

Należy podkreślić, iż Oszacowanie nie zostało załączone do akt kw. WA4M/00162879/0.

Podkreślenia i sygnalizacji wymaga rozbieżność pomiędzy treścią Decyzji i Oszacowania, w części dotyczącej opisanego w Oszacowaniu garażu podziemnego. Decyzja stwierdzała uwłaszczenie PGNiG w zakresie gruntu stanowiącego działkę nr 145 i posadowionych na niej budynków i urządzeń, podczas gdy Oszacowanie wymieniało jako budowlę posadowioną na tejże działce garaż podziemny. W istocie jednak tylko część garażu podziemnego znajduje się w granicach działki nr 145 (250 m² powierzchni garażu podziemnego z 529 m² jego powierzchni całkowitej), co zostało udokumentowane Mapą Ewidencyjną o skali 1:250 – ul. Krucza 6/14, m. st. Warszawa, obręb 5-05-04, działka ewidencyjna 145, z dnia 27 października 2017 r., sporządzoną (ta mapa) przez Geodetę Ryszarda Gołębia (nr uprawnień 1425). Pozostałe części przedmiotowego garażu podziemnego znajdują się w obszarze sąsiednich działek o nr ewidencyjnych: 146/4 (4 m² powierzchni garażu podziemnego), 146/5 (115 m² powierzchni garażu podziemnego) oraz 153 (160 m² powierzchni garażu podziemnego).

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że PGNiG pozostaje współwłaścicielem garażu podziemnego w części (fizycznej) znajdującej się w granicach działki nr 145 (na której ma ustanowione współużytkowanie wieczyste gruntu) i samoistnym współposiadaczem garażu podziemnego w częściach (fizycznych) usytuowanych na terenie sąsiadujących z działką nr 145 działek o nr 146/4, 146/5 oraz 153.

2. Wykaz zdarzeń prawnych dotyczących PGNiG (oraz jego poprzedników prawnych) udokumentowanych aktami księgi wieczystej kw. nr WA4M/00162879/0.

L.p.	Zdarzenie prawne	Data zdarzenia prawnego	Dokument	Karta akt kw.
1.	Nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo prawa współużytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa współwłasności budynku.	5 grudnia 1990 r.	Decyzja Wojewody Warszawskiego nr 196/95 z dnia 4 kwietnia 1995 r., znak G.2.1. 70224a.uw/41/92/95/ZM	k. 10
2.	Wniosek o urządzenie kw. dla nieruchomości	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o urządzenie kw. dla nieruchomości	k. 2
3.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej kw. nr 629 części działki ewidencyjnej nr 145 o powierzchni 485 m ² i włączenie jej do nowozakładanej kw.	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej	k. 4
4.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej kw. nr 4945 części działki ewidencyjnej nr 145 o powierzchni 472 m ² i włączenie jej do nowozakładanej kw.	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej	k. 5
5.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej kw. nr 5574 części działki ewidencyjnej nr 145 o powierzchni 619 m ² i włączenie jej do nowozakładanej kw.	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej	k. 6
6.	Wniosek o wyłączenie z księgi hipotecznej hip. 5574 części działki ewidencyjnej nr 145 o powierzchni 619 m ² i włączenie jej do nowozakładanej kw.	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej	k. 6 (dublet)
7.	Wniosek o wyłączenie z księgi hipotecznej hip. 5178 części działki ewidencyjnej nr 145 o powierzchni 1192 m ² i włączenie jej do nowozakładanej kw.	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej	k. 7
8.	Wniosek o wyłączenie z księgi hipotecznej hip. 5255 części działki ewidencyjnej nr 145 o powierzchni 370 m ² i włączenie jej do nowozakładanej kw.	30 czerwca 1995 r.	Wniosek o wyłączenie z księgi wieczystej	k. 7
9.	Zawiadomienie o ujawnieniu prawa współużytkowania wieczystego w kw.	4 kwietnia 1996 r.	Zawiadomienie z dnia 10 kwietnia 1996 r. (Dz. Kw. VI 7441/95).	k. 24
10.	Wniosek Skarbu Państwa o wpis hipoteki w kwocie 2 411 860,70 zł na zabezpieczenie odpłatności budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości.	25 stycznia 2002 r.	Wniosek z dnia 25 stycznia 2002 r.	k. 44 – 46
11.	Oddalenie wniosku Skarbu Państwa o wpis hipoteki w	23 kwietnia 2002 r.	Postanowienie z dnia 23	k. 75 – 76

Województwo
Mazowieckie

	kwocie 2 411 860,70 zł na zabezpieczenie odpłatności budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości.		kwietnia 2002 r. (Nr Dz. Kw XZ 116/029, Nr Rep. Kw. 162879).	
12	Wniosek Skarbu Państwa o wpis hipoteki na prawie współużytkowania wieczystego <i>Przedsiębiorstwa Państwowego Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo</i> w kwocie 899 582,20 zł na zabezpieczenie odpłatności budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości.	27 sierpnia 2002 r.	Wniosek z dnia 27 sierpnia 2002 r.	k. 80 – 81
13	Oddalenie wniosku Skarbu Państwa o wpis hipoteki na prawie współużytkowania wieczystego <i>Przedsiębiorstwa Państwowego Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo</i> w kwocie 899 582,20 zł na zabezpieczenie odpłatności budynków i urządzeń znajdujących się na nieruchomości.	26 września 2002 r.	Postanowienie z dnia 26 września 2002 r. (Nr Dz. Kw XZ 1483/02, Nr Rep. Kw. 162879).	k. 103 – 104
14	Wniosek PGNiG S.A. o wpis w kw., w oparciu o załączony Akt Przekształcenia Przedsiębiorstwa Państwowego Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo w Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo Spółkę Akcyjną z dnia 21 października 1996 r., o w pisanie w Dziale II kw. PGNiG S.A.	18 listopada 2016 r.	Wniosek PGNiG S.A. z dnia 18 listopada 2016 r.	k. 201 – 203
15	Wpis PGNiG S.A. jako współużytkownika wieczystego nieruchomości (jako następcy prawnego PP PGNiG).	19 grudnia 2016 r.	Zawiadomienie z dnia 20 grudnia 2016 r.	k. 263.
16	Wniosek o wpis prawa pierwokupu dla PSG Sp. z o.o.	5 lipca 2017 r.	Elektroniczny wniosek o wpis w księdze wieczystej z dnia 5 lipca 2017 r.	k. 269 – 272.
17	Wpis prawa pierwokupu na rzecz PSG Sp. z o.o.	1 sierpnia 2017 r.	Zawiadomienie z dnia 2 sierpnia 2017 r.	k. 283

3. Działania prawne spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości warszawskiej uregulowanej dawniej w księdze hipotecznej hip. nr 5178 (dawny adres tej nieruchomości warszawskiej: ul Krucza nr 8).

W chwili obecnej Minister Infrastruktury i Budownictwa („Minister”) prowadzi na wniosek spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości warszawskiej uregulowanej dawniej w księdze hipotecznej hip. nr 5178 (dawny adres tej nieruchomości warszawskiej: ul Krucza 8) postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Budownictwa z dnia 20 kwietnia 1950 r., nr L.dz. D-I/R5/408/50 oraz otrzymanego nią w mocy orzeczenia administracyjnego Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 16 grudnia 1949 r. nr WPB/7814/49/U odmawiającej przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Kruczej 8 ozn. hip. 5178 (obecnie ul. Krucza 6/14) („zaskarżone decyzje”). W chwili obecnej część dawnej nieruchomości warszawskiej uregulowanej w księdze hipotecznej hip. nr 5178 stanowi m. in. Nieruchomość. PGNiG została poinformowana jako strona o toczącym się postępowaniu pismem z dnia 31 maja 2017 r.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż opisane powyżej postępowanie nie dotyczy bezpośrednio decyzji administracyjnej Wojewody Warszawskiego z dnia 4 kwietnia 1995 r., znak: G.2.1.7224a.uw/41/92/85/ZM, którą stwierdzono, że PGNiG (wówczas przedsiębiorstwo państwowe) uzyskała z dniem 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. ust 1 oraz 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.) *ex lege* prawo współużytkowania wieczystego Nieruchomości oraz prawo współwłasności posadowionej na niej budynków.

Właścicielem Nieruchomości pozostaje Skarb Państwa, który nabył ją jako następcą prawny dawnego Miasta Stołecznego Warszawy na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.), zaś dawne Miasto Stołeczne Warszawa uzyskało własność Nieruchomości *ex lege* na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.) („Dekret”).

Analiza akt postępowania w sprawie o stwierdzenie nieważności zaskarżonych decyzji nie wskazuje również, aby żądania i twierdzenia wnioskodawców znajdowały uzasadnienie w ich treści, niemniej jednak rozstrzygnięcie w tej kwestii pozostaje wyłączną kompetencją Ministra.

W przypadku, gdyby Minister uznał jednak, że zarzuty stawiane zaskarżonym decyzjom przez wnioskodawców są zasadne, nie powinien wówczas stwierdzać nieważności zaskarżonych decyzji lecz stwierdzić jedynie, że zaskarżone decyzje zostały wydane z naruszeniem prawa oraz że wywołały one nieodwracalne skutki prawne (art. 158 § 2 w zw. z art. 156 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) („k.p.a.”)). Takie rozstrzygnięcie Ministra otworzyłoby wnioskodawcom drogę do dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych przeciwko Skarbowi Państwa, nie prowadząc jednocześnie do powstania po ich stronie roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego na Nieruchomości zgodnie art. 40 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22 poz. 159 z późn. zm.) w zw. z 7 ust. 1 i 2 Dekretu. W przypadku, gdyby jednak Minister stwierdził nieważność zaskarżonych decyzji, które to ryzyko chociaż minimalne nie może pozostać nieuwzględnione, wówczas PGNiG jako strona w sprawie administracyjnej powinna skorzystać z przysługujących jej środków zaskarżenia w postępowaniu administracyjnym lub sądoadministracyjnym, wykazując, że zaskarżone decyzje wywołały nieodwracalne skutki prawne. Ewentualne pozostawienie w obrocie decyzji Ministra stwierdzającej nieważność zaskarżonych decyzji mogłoby prowadzić do powstania sytuacji patowej pod względem prawnym, gdyż oznaczałoby to potencjalną możliwość powstania po stronie wnioskodawców roszczenia do Skarbu Państwa o ustanowienie użytkowania wieczystego na Nieruchomości, która w chwili obecnej jest przedmiotem współużytkowania wieczystego przysługującego PGNiG. Dlatego też PGNiG w przypadku takiej decyzji powinna powołać się na okoliczności związane z nieodwracalnymi skutkami prawnymi zaskarżonych decyzji. W tym miejscu

należy wskazać, iż zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem sądów administracyjnych (por. wyrok NSA z dnia 21 marca 2012 r. I OSK 428/1 i powoływane tam orzecznictwo) z nieodwracalnością skutków prawnych (art. 156 § 2 k.p.a.) mamy do czynienia w sytuacji, gdy organ administracji (tutaj: Minister) we własnym zakresie nie może usunąć skutków prawnych decyzji z uwagi na brak przepisów dających organowi podstawę prawną do podjęcia aktów lub czynności cofających, znoszących lub odwracających skutki prawne wywołane przez decyzję administracyjną dotkniętą wadą nieważności. W wyroku tym stwierdzono ponadto, że organ administracji w szczególności nie posiada kompetencji do cofnięcia skutków prawnych nabycia *ex lege* (z mocy samego prawa) użytkowania wieczystego na dawnej nieruchomości warszawskiej przez podmiot trzeci, jako że do jego powstania nie było konieczne wydanie decyzji administracyjnej, w tym również decyzji deklaratoryjnej. Również wpis do księgi wieczystej takiego prawa użytkowania wieczystego miał charakter deklaratoryjny. W tym kontekście należy także zauważyć, że zaskarżone decyzje wywołały w konsekwencji także inne nieodwracalne skutki prawne – inne niż ustanowienie na rzecz PGNiG przedmiotowych praw do Nieruchomości. W aktach przedmiotowej sprawy administracyjnej znajdują się akty notarialne i decyzje dokumentujące ustanowienie odrębnej własności lokali oraz związanych z nimi praw współużytkowania wieczystego gruntu, który uprzednio wchodził w skład nieruchomości warszawskiej uregulowanej w księdze hipotecznej hip. nr 5178 oraz zbycie tych praw przez Skarb Państwa na rzecz osób fizycznych.

Reasumując należy stwierdzić, że:

- 1) obecnie prowadzone przez Ministra, opisane powyżej, postępowanie administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności zaskarżonych decyzji nie dotyczy podstaw nabycia przez PGNiG przedmiotowych praw do Nieruchomości;
- 2) postępowania wskazane w pkt 1 nie wpływają zbywalność przedmiotowych praw do Nieruchomości przysługujących PGNiG;
- 3) zaskarżone decyzje, w opinii niżej podpisanego radcy prawnego, wywołały nieodwracalne skutki prawne, dlatego też nie powinna zostać stwierdzona ich nieważność
- 4) o ile ewentualnie dojdzie do rozstrzygnięć wskazanych w pkt 3, przy zastrzeżeniu niewielkiego prawdopodobieństwa ich podjęcia przez Ministra – PGNiG powinno wówczas skorzystać z odpowiednich środków prawnych;
- 5) ewentualny kontrahent PGNiG powinien być poinformowany o toczących się postępowaniach wskazanych w pkt 1, tak aby wykluczyć ewentualne powoływanie się przez niego na wady prawne dotyczące zbytych przez PGNiG praw do Nieruchomości.

4. Postępowania sądowe w sprawie z wniosków o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości.

W chwili obecnej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie toczą się dwie sprawy mające za przedmiot ustanowienie służebności drogi koniecznej na Nieruchomości:

- 1) postępowanie o sygnaturze akt I Ns 229/16 z wniosku Mesolite Company Sp. z o.o. (KRS: 0000440614) z dnia 12 marca 2016 r., z udziałem m. st. Warszawy, Skarbu Państwa, Energoprojekt S.A. PGNiG oraz Rzemieślniczego Domu Towarowego Sp. z o.o., w którym wnioskodawca domaga się ustanowienia za wynagrodzeniem, od ulicy Kruczej, służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy położonej w Warszawie w rejonie ulicy Kruczej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 150/1 z obrębu 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw. nr WA4M/00234755/1 poprzez nieruchomości stanowiące następujące działki ewidencyjne:
 - a. nr 145 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw. nr WA4M/00162879/0, będącej własnością Skarbu państwa i pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółek Energoprojekt – Warszawa S.A. oraz PGNiG,
 - b. nr 146/5 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw. nr WA4M/00151040/0, będącej własnością m. st. Warszawy,
 - c. nr 153 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw nr WA4M/00201657/4, będąca własnością m. st. Warszawy, pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółki rzemieślniczy Dom Towarowy Sp. z o.o.,
 - d. nr 146/4 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw nr WA4M/00235708/4, będąca własnością m. st. Warszawy,
 - e. nr 149/1 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw nr WA4M/00233943/9, będąca własnością m. st. Warszawy;
- 2) postępowanie o sygnaturze akt VI Ns 315/17 z wniosku Rzemieślniczego Domu Towarowego Sp. z o.o. (KRS: 0000214501) z dnia 10 kwietnia 2017 r. z udziałem m. st. Warszawy, Skarbu Państwa, Energoprojekt S.A. oraz PGNiG, w którym wnioskodawca domaga się ustanowienia za wynagrodzeniem na rzecz nieruchomości w postaci działki gruntu nr 153, z obrębu 5-05-04, dla której jest prowadzona księga wieczysta kw. nr WA4M/00201657/4, służebności przechodu i przejazdu od ulicy Kruczej poprzez nieruchomości stanowiące następujące działki ewidencyjne:
 - a. nr 145 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw. nr WA4M/00162879/0, będącej własnością Skarbu państwa i pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółek Energoprojekt – Warszawa S.A. oraz PGNiG,
 - b. nr 146/5 w obrębie 5-05-04, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw. nr WA4M/00151040/0, będącej własnością m. st. Warszawy.

RADCA PRAWNY
Marcin Malinowski
Marcin Malinowski
WA-7994