



# Wspólnota nie chce dekretowców w kamienicy

**ORZECZENIE** | Właściciele mieszkań mają prawo skarżyć decyzję na podstawie, której część nieruchomości jest zwracana spadkobiercom dawnych właścicieli.

RENATA  
KRUPA-DĄBROWSKA

We wtorek Naczelny Sąd Administracyjny wydał wyrok korzystny dla wspólnoty mieszkaniowej w jednej z kamienic na starym Mokotowie w Warszawie objętej rozszczeniami dekretowymi.

Przesądził, że właściciele lokali w tym budynku mają prawo być stroną w postępowaniu o ustanowienie na rzecz dekretowca prawa użytkownika wieczystego do części nieruchomości, ponieważ tego typu decyzja ma wpływ na losy całej nieruchomości. Powinni więc mieć prawo do wypowiedzenia się w tej sprawie.

## Bez prawa do odwołania

W 2014 r. prezydent Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkownika wieczystego do części gruntu pod kamienicą na rzecz dwóch spadkobierców Marii G. oraz jednej osoby, która kupiła część roszczenia. Swoją decyzję wydał na podstawie art. 7 ust. 1, 2 i 3 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, czyli dekretu Bieruta.

Wspomnianą decyzję przesłał do wiadomości wspólnoty mieszkaniowej mieszczącej się w tym budynku. Ta razem z właścicielami 18 wykupionych lokali odwołała się od niej do Samorządowego Kolegium

OPINIA

Józef  
Forystek  
advokat



DLA „Rz”

MATERIAŁY PRAWNE

Po tym wyroku widać rozdźwięk pomiędzy orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego a warszawskim sądem administracyjnym. NSA konsekwentnie broni poglądu, że w sprawach o grunty warszawskie przymiot strony mają właściciele lokali, o ile dotyczy ona działki, do której przysługuje im tytuł prawno-rzeczowy. Z kolei WSA wychodzi z założenia, że nie ma takiej potrzeby, by właściciele mieszkania byli stroną w tego typu postępowaniach, ponieważ nie mają one wpływu na ich prawa. Poza tym chroni ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Taki pogląd ma swoje uzasadnienie.

Właściciele, gdy dowiadują się o decyzji dekretowej, odwołują się, często niepotrzebnie, i blokują rozpatrzenie sprawy na wiele lat.

Odwoławczego w Warszawie. SKO uznało, że nie mają prawa do składania odwołania w tego typu sprawach.

Kolegium podniosło, że w postępowaniu o ustanowienie prawa użytkownika wieczystego w trybie art. 7 ust. 2 dekretu biorą udział tylko następcy prawni byłych właścicieli.

## My tu mieszkamy

Wspólnota i 18 właścicieli lokali nie poddali się i wnieśli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Ich zdaniem przepisy dekretu nie określają wprost, kto może być stroną postępowania. Niewątpliwie jednak

podmiotami zainteresowanymi w kwestionowaniu decyzji dekretowych są przede wszystkim korzystające z nieruchomości dekretowej na podstawie różnych tytułów prawnych. Jak zaś wskazuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 lutego 2007 r. mogą nimi być: zgłaszający roszczenia dekretowe, ich spadkobiercy, właściciele gruntu, użytkownicy wieczystości gruntu, a w przypadku gruntu zabudowanego także właściciele lokali, z którymi związane są odpowiednie udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu (sygn. akt I OSK 1110/06).

Biorąc więc pod uwagę fakt, że ustanowienie prawa użytkownika wieczystego na części

gruntu dotyka bezpośrednio właścicieli lokali i użytkowników wieczystych nieruchomości tej kamienicy, to należy przyznać im przymiot strony postępowania.

WSA oddalił jednak skargę i przyznał rację SKO.

Według niego właściciele nie wykazali, że posiadają jakiegokolwiek udziały w prawie wieczystego użytkowania, w części, która została objęta decyzją prezydenta Warszawy z 2014 r. Natomiast wspólnota nie może być uznana za stronę postępowania. Z decyzji tej nie wynikają bowiem dla wspólnoty jakiegokolwiek uprawnienia lub obowiązki natury prawnoadministracyjnej. Wspólnota Mieszkaniowa nie jest właścicielem lokali ani użytkownikiem wieczystym gruntu.

## Przywilej skarżenia

Ostatnią deską ratunku dla właścicieli lokali był NSA. Tym razem rozstrzygnięcie kompletne się różniło od poprzednich. NSA uchylił i wyrok WSA, i postanowienie SKO.

Sędziowie NSA uznali, że nie mają oni racji. Tego typu postępowanie ma wpływ na losy całej nieruchomości. 18 właścicielom mieszkań przysługuje tytuł prawno-rzeczowy do nieruchomości, a skoro tak, to mają interes prawny by skarżyć decyzję dekretową. ©

sygnatura | I OSK 2012/15  
akt