



da

**POLECONY**

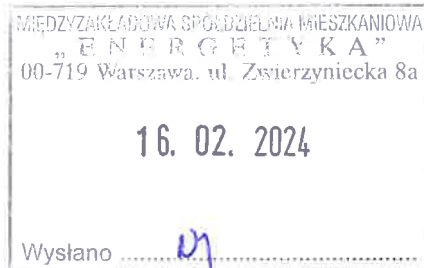
Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka”

**Biuro Zarządu**

00-719 Warszawa, ul. Zwierzyniecka 8A, tel. 22 841 60 11, fax 22 840 53 31  
e-mail: sm@msmenergetyka.pl [www.msmenergetyka.pl](http://www.msmenergetyka.pl)

Nasz znak: NT/ 44/2024

Warszawa, dn.13.02.2024 r.



**Pan Rafał Miastowski**  
**Burmistrz Dzielnicy Mokotów**  
**ul. Rakowiecka 25/27**  
**02-517 Warszawa**

Nawiązując do wcześniejszych wystąpień zwracamy się do Pana Burmistrza z uprzejmą prośbą o udzielenie informacji dotyczących realizacji wniosku MSM „Energetyka” o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących teren „Osiedla Idzikowskiego” złożonego w trybie z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Spółdzielnia w oparciu o opracowanie wykonane przez uprawnionego geodetę oraz na podstawie informacji uzyskanych z Urzędu m.st. Warszawy dokonała analizy przedwojennych nieruchomości wchodzących w skład współczesnych działek ewidencyjnych obejmujących obszar „Osiedla Idzikowskiego”. Wynikało z niej, że w stosunku do części terenu nie zostały zgłoszone roszczenia i nie toczyło się wówczas postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Niestety zbadane tereny wolne od roszczeń nie obejmowały w całości żadnego gruntu pod budynkiem.

Zebrane i uporządkowane przez nas dane zostały przekazane pismem z października 2022 r. do pana Tomasza Bratka Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy z prośbą o:

- potwierdzenie przez Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy braku roszczeń do części nieruchomości (co Biuro Spraw Dekretowych stwierdziło już w 2015 r.),
- udzielenie informacji co do stanu postępowań prowadzonych przez to Biuro odnośnie pozostałych nieruchomości, wchodzących w skład „Osiedla Idzikowskiego”.

Spółdzielnia nie jest uznawana przez Biuro Spraw Dekretowych za stronę w sprawach „dekretowych” zatem nie została poinformowana o postępowaniach administracyjnych dotyczących gruntów objętych roszczeniem. Nie otrzymaliśmy także informacji o przebadaniu dokumentacji świadczącej o braku roszczeń a więc o wykonaniu przez organ czynności urzędowych nie związanych z rozpatrywaniem wniosków przedwojennych właścicieli lecz wynikających z podziału kompetencji między poszczególne Biura w m.st. Warszawa.

Uzyskaniem przez MSM „Energetyka” tytułu do gruntu są zainteresowani spółdzielcy, którzy chcą wyodrębnić lokale i uzyskać prawo do udziału w gruncie.

**Jak wielokrotnie wspominaliśmy brak regulacji gruntu pod budynkami niesie za sobą niekorzystne konsekwencje dla Spółdzielni, ale przede wszystkim dla mieszkańców :**

- ❖ brak możliwości uzyskania dotacji związanych z nową polityką energetyczną, ograniczenie możliwości prowadzenia przez spółdzielnię działalności inwestycyjnej oraz dokonywania nakładów w interesie jej członków;
- ❖ właściciele mieszkań wybudowanych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym nie mogą założyć księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12);

- ❖ brak możliwości założenia księgi wieczystej powoduje trudności w sprzedaży mieszkania:
  - właściciel lub ewentualny nabywca nie może skorzystać z kredytu bankowego;
  - nabywca nieruchomości dla której nie jest założona księga wieczysta, nie jest chroniony tzw. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych;
  - sytuacja prawna lokali w budynkach posadowionych na „gruntach nieuregulowanych” wpływa niewątpliwie na ich wartość rynkową;

Minął kolejny rok oczekiwania na działania władz miasta zmierzające do rozwiązania kwestii regulacji gruntów spółdzielczych. Zatem uprzejmie prosimy Pana Burmistrza o podanie aktualnych informacji dotyczących stanu postępowań dla każdej z hipotek lub zaktualizowanie zaświadczeń o braku roszczeń już wydanych uprzednio przez Biuro Spraw Dekretowych. Kwerenda postępowań jest niezbędna w celu oceny, czy któryś z budynków może zostać uregulowany jeśli nie ma możliwości przekazania w użytkowanie wieczyste całego gruntu Osiedla „Idzikowskiego”.

Poniżej przedstawiamy nieuregulowane grunty ze wskazaniem przedwojennych nieruchomości :

- obecna dz. ew. nr 5/2cz. z obrębu 1-05-57 uregulowana w KW: WA2M /00166656/5 cz., na której posadowione są budynki: L. Idzikowskiego 4 , L. Idzikowskiego 6, L. Idzikowskiego 8, J. Piekalkiewicza 3 , J. Piekalkiewicza 1; wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- „Część osady włościańskiej zapis. w tabeli likwidacyjnej wsi Czerniaków nr 26”,
- „Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698” ( pochodzącej z hipoteki : „Cześć osady włośc. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 27”).

Dojazd do tych budynków od strony ul. Czerniakowskiej stanowiący fragment ul. J. Piekalkiewicza i S. Pyjasa objęty jest hipotekami :

- „ Część osady włośc. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 - południowa połowa”,
- „ Część osady włośc. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 – północna połowa”,
- „ Osada w Czerniakowie pod nazwą Jatka-część”;

- obecna dz. ew. nr 5/2cz. z obrębu 1-05-57, uregulowana w KW: WA2M /00166656/5 cz., na której posadowiony jest budynek L. Idzikowskiego 2, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- „Część osady włościańskiej zapis. w tabeli likwidacyjnej wsi Czerniaków nr 26”,
- „Część osady włośc. zapis. w tabeli likw. wsi Czerniaków 25”
- KW 780 ( pochodzi z Części osady włośc. zapis. w tabeli likw. wsi Czerniaków 25”);

- obecna dz. ew. nr 5/2cz. z obrębu 1-05-57, uregulowana w KW: WA2M /00166656/5 cz., na której posadowiony jest budynek L. Idzikowskiego 10, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- „Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698” ( pochodzącej z hipoteki : „Część osady włośc. zapis. w tabeli likwid. Wsi Czerniaków pod nr 27”),
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.6
- Czerniaków hip. 70 d.29 dz.5

- obecna dz. ew. nr 5/2cz. z obrębu 1-05-57, księga wieczysta WA2M /00166656/5 cz. na której posadowiony jest budynek L. Idzikowskiego 12, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- Część osady włośc. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28”),
- „Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698”
- Czerniaków hip. 70 d.29 dz.5
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.4
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.3

- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.2 do zagospodarowania z budynkiem
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.1 cz. do zagospodarowania z budynkiem

➤ **obecna dz. ew. nr 5/2cz. z obrębu 1-05-57, księga wieczysta WA2M /00166656/5 cz. na której posadowiony jest budynek J. Piekałkiewicza 7**, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28"),
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.7
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.6
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29 dz.2 cz."
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29 dz.3 cz."

➤ **obecna dz. ew. nr 5/2cz. z obrębu 1-05-57, księga wieczysta WA2M /00166656/5 cz., na której posadowiony jest budynek J. Piekałkiewicza 5**, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- „Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698” ( pochodzącej z hipoteki : „Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. Wsi Czerniaków pod nr 27"),
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 7
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz.8
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 10

Dojazd od J. Piekałkiewicza i S. Pyjasa przez w/w hipoteki oraz

- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 10
- „ Część osady włość. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 - południowa połowa”,
- „ Część osady włość. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 – północna połowa”,
- „ Osada w Czerniakowie pod nazwą Jatka-część” .

➤ **obecna dz. ew. 11/4 cz. i dz. ew. 11/3 z obrębu 10557, KW WA2M /00166655/8 cz., na której posadowiony jest budynek S. Pyjasa 5, S. Pyjasa 6**, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29 dz. 4 cz."
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29 dz. 3 cz."
- Hip.10117 ureg. W ks.hip 10116-10117- część;

➤ **obecna dz. ew. 11/4 cz. z obrębu 10557, KW WA2M /00166655/8 cz., na której posadowiony jest budynek J. Piekałkiewicza 4**, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 9
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 11;

➤ **obecna dz. ew. 11/4 cz. z obrębu 10557, KW WA2M /00166655/8 cz., na której posadowiony jest budynek S. Pyjasa 1**, wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- „Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698”
- „ Część osady włość. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 – północna połowa”
- Osada w Czerniakowie pod nazwą Jatka-część”
- Czerniaków hip. 69 d.28 dz. 13
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 14
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 12

➤ **obecna dz. ew. 11/4 cz. z obrębu 10557, KW WA2M /00166655/8 cz., na której posadowiony jest budynek S. Pyjasa 4** wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:

- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 24
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 25 – południowa połowa
- **obecna dz. ew. 11/4 cz. z obrębu 10557, KW WA2M /00166655/8 cz., na której posadowiony jest budynek S. Pyjasa 2** wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:
- Osada w Czerniakowie pod nazwą „Jatka-część”
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 24
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 25 – południowa połowa
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 25 – północna połowa
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 26;
- **obecna dz. ew. 11/4 cz. z obrębu 10557, KW WA2M /00166655/8 cz., na której posadowiony jest budynek H. Kozłowskiej 1,** wchodząca w skład przedwojennych nieruchomości:
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29 dz .4 cz.”
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 24
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 25 – południowa połowa
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 25 – północna połowa
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 26
- **obecna dz. ew. 10 obręb 1-05-57, KW WA2M /00166655/8 cz. północny kraniec osiedla wchodząca w skład nieruchomościach przedwojennych:**
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 26
  - Hip.13698 uregul. w ks. Hip. 13694-13698”- część (część osady włość. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 27);
  - Hip. Nr 10487 - część (Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28)
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29
  - Hip.10116 uregul. w ks. Hip. 10116-10117- część (Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29),
- **obecna dz. ew. 11/2 obręb 1-05-57, KW: WA2M /00166655/8 cz. między budynkami S. Pyjasa 4 i S. Pyjasa 1** znajdująca się na nieruchomościach przedwojennych :
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29
  - Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 24
  - Czerniaków hip. 69 d.28 dz. 13
  - Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 14
  - Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 12
  - Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 11
  - Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 9
  - Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 10
  - Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698” ( pochodzącej z hipoteki : „Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 27”),

➤ Obecna d dz. ew. 4 z obrębu 1-05-57, KW WA2M 00166665/1- ulica wewnętrzna J. Piekałkiewicza znajdująca się na nieruchomościach przedwojennych

- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 29
- Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 28
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 7
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 9
- Czerniaków hip. 68 d.27 dz. 10
- Hip.13697 uregul. w Hip 13694-13698" ( pochodzącej z hipoteki : „Część osady włość. zapis. w tabeli likwid. wsi Czerniaków pod nr 27”).
- „ Część osady włość. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 - południowa połowa”,
- „ Część osady włość. zap. w tabeli likw. wsi Czerniaków 23 – północna połowa”.

Otrzymują:

- 1) adresat
- 2) a/a

CZŁONEK ZARZĄDU  
ds. ekonomicznych  
*[Signature]*  
Leszek Kaczmarek

PREZES ZARZĄDU

*[Signature]*  
Grzegorz Okoński

Do wiadomości:

Pan Rafał Trzaskowski  
Prezydent m.st. Warszawy  
pl. Bankowy 3/5  
00-950 Warszawa

*[Handwritten signature]*