



Przewodniczący

BKW-IV.903.2.2026

Warszawa, 28 stycznia 2026 r.

Pan

dr hab. Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

Szanowny Panie Rzeczniku,

w odpowiedzi na pismo z dnia 30.12.2025 r., znak: IV.7004.6.2025.MC w sprawie prowadzenia czynności sprawdzających, w tym w szczególności korzystania przez Komisję do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich z instrumentów przewidzianych w art. 24a i art. 26a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2021 r. poz. 795, dalej: „ustawa”) uprzejmie informuję, co następuje.

Zgodnie z art. 15 ustawy Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: „Komisja”) przeprowadza czynności sprawdzające oraz prowadzi postępowanie rozpoznawcze i ogólne. Komisja przeprowadza z urzędu czynności sprawdzające w celu stwierdzenia, czy w związku z wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej istnieją podstawy do wszczęcia postępowania rozpoznawczego. W wyniku przeprowadzenia czynności sprawdzających, Komisja wydaje postanowienie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego w przypadku uprawdopodobnienia, że decyzja reprivatyzacyjna została wydana z naruszeniem prawa. Przepis art. 38 ust. 2 ustawy stanowi, że przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) nie stosuje się do czynności sprawdzających.

Należy zauważyć, że czynności sprawdzające składają się z szeregu działań o charakterze materialno-technicznym, przez co też długość ich trwania nie ma żadnego wpływu na prawa i obowiązki jednostki (brak przymiotu strony dla jakiegokolwiek podmiotu w tych czynnościach). Podtrzymuję stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 1 sierpnia 2019 r., znak: DPA-IV.903.23.2019 co do charakteru czynności sprawdzających, stopnia ich

skomplikowania, nakładu czasu pracy, konieczności zebrania wielu materiałów oraz dokumentów w celu ewentualnego wszczęcia postępowania rozpoznawczego, a następnie rozstrzygnięcia sprawy poprzez wydanie decyzji. Ustawodawca, wprowadzając instytucję czynności sprawdzających celowo wyłączył ją spod reżimu właściwego dla postępowania administracyjnego, po to, aby zagwarantować organowi zgromadzenie dokumentów i materiałów do oceny, czy istnienie prawdopodobieństwa wydania decyzji restrykcyjnej z naruszeniem prawa. Dopiero stwierdzenie powyższej okoliczności obliguje Komisję do wszczęcia postanowienia w przedmiocie postępowania rozpoznawczego w celu weryfikacji decyzji restrykcyjnej.

Ponownie należy podkreślić, że czynności sprawdzające są podejmowane, a nie wszczynane i są przeprowadzane *ad rem*, bez kształtowania udziału jakichkolwiek stron, nie należą także do kategorii postępowań administracyjnych.

W postanowieniu z dnia 4.03.2019 r., sygn. akt I SAB/Wa 394/18 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał, że *„czynności sprawdzające mają na celu zbadanie, czy istnieją podstawy do wszczęcia postępowania rozpoznawczego, które jest postępowaniem administracyjnym. Skutkiem prac na etapie postępowania sprawdzającego jest wszczęcie postępowania administracyjnego (rozpoznawczego) (...) Postępowanie sprawdzające o którym mowa w art. 15 ustawy, ani jego wynik nie prowadzi do konkretyzacji norm powszechnie obowiązujących dla konkretnego adresata normy prawnej (praw i obowiązków), w konkretnej sprawie indywidualnej. Nie prowadzi zatem do powstania stosunku administracyjnoprawnego i władczego, jednostronnego określenia sytuacji prawnej podmiotu spoza struktury administracyjnej. Postępowanie sprawdzające nie jest zatem postępowaniem w sprawie indywidualnej załatwianej w drodze decyzji administracyjnej, do którego zastosowanie znalazłyby przepisy art. 1 pkt 1 i 2 k.p.a.”* Analogiczne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z 2.08.2019 r., sygn. I OSK 1650/19 i postanowieniu z 3.09.2019 r., sygn. I OSK 1763/19.

Przepis art. 24a ustawy stanowi, że Komisja może w drodze postanowienia, nakazać wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających. Komisja uchyla postanowieniem zabezpieczenie, tj. wpis w księdze wieczystej ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających, jeżeli w toku czynności sprawdzających nie uprawdopodobniono okoliczności uzasadniających wszczęcie postępowania rozpoznawczego albo jeżeli Komisja nakazuje, w drodze postanowienia, wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym, albo jeżeli stało się ono zbędne w toku czynności sprawdzających. Wpis ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających, od chwili wszczęcia postępowania

rozpoznawczego wywołuje skutki ostrzeżenia, o którym mowa w art. 23 ustawy, tzn. wyłączającego rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepis art. 23 ustawy stosuje się odpowiednio do ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających.

Prowadzenie czynności sprawdzających w żadnym stopniu nie kształtuje sytuacji prawnej jednostki, zatem ich czas trwania jest indyferentny z punktu widzenia interesów przyszłych stron postępowania rozpoznawczego. **Komisja wskazuje, że powyższego skutku nie powoduje także postanowienie o zabezpieczeniu czynności sprawdzających przez wpis ostrzeżenia o ich toku. Zgodnie z art. 24a ust. 3 ustawy, a contrario nie wywołuje on skutku w postaci wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2025 r. poz. 341).**

Zgodnie z art. 26a ustawy, w razie powzięcia przez Komisję informacji o toczącym się postępowaniu o opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych z osób lub rzeczy lub postępowaniu egzekucyjnym dotyczącym nieruchomości warszawskiej lub dotyczącym osoby zajmującej lokal w nieruchomości warszawskiej będącej przedmiotem decyzji reprivatyzacyjnej, Komisja występuje do sądu z wnioskiem o zawieszenie postępowania o opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych z osób lub rzeczy lub zawieszenie postępowania egzekucyjnego, lub wstrzymanie czynności organu egzekucyjnego w tym postępowaniu. W przypadku wystąpienia Komisji do sądu z wnioskiem o zawieszenie postępowania egzekucyjnego Komisja informuje o tym niezwłocznie organ egzekucyjny.

Sąd rozstrzyga w przedmiocie wniosku Komisji niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku. Do czasu rozstrzygnięcia przez sąd wniosku Komisji o zawieszenie postępowania o opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych z osób lub rzeczy lub zawieszenie postępowania egzekucyjnego, lub wstrzymanie czynności organu egzekucyjnego w tym postępowaniu, postępowanie o opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych z osób lub rzeczy lub postępowanie egzekucyjne podlega zawieszeniu lub wstrzymuje się czynności w tym postępowaniu.

Ratio legis przepisu art. 26a ustawy sprowadza się zaś do zabezpieczenia osób zagrożonych eksmisją z nieruchomości warszawskiej, w sytuacji gdy przed Komisją toczy się postępowanie, które może doprowadzić do uchylecia decyzji reprivatyzacyjnej dotyczącej takiej nieruchomości. Analogiczne rozwiązanie przewidziano w stosunku do administracyjnego postępowania egzekucyjnego.

Na marginesie należy wskazać, że art. 26a został wprowadzony do ustawy o Komisji, ustawą zmieniającą z dnia 26 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 431), która weszła w życie 14.03.2018 r. W sprawach procedowanych przed nowelizacją, w sytuacji trwających postępowań eksmisyjnych przed sądami, Komisja zawiadamiała o trwającym postępowaniu rozpoznawczym, co stanowiło podstawę do zawieszenia takiego postępowania przed sądem.

Poniżej pragnę ustosunkować się do pytań sformułowanych przez Pana Rzecznika w zakresie praktyki stosowania przepisów art. 24a i art. 26a ww. ustawy.

1) *Jak często zdarza się, że Komisja wykorzystuje instrumenty zabezpieczenia z art. 24a i z art. 26a ustawy?*

Odnosząc się do tej kwestii należy wskazać, że od 2018 r. do 2025 r. Komisja ustanowiła **393** zabezpieczenia na etapie czynności sprawdzających. Poniżej przedstawiam ilość zabezpieczeń w sprawach czynności sprawdzających, z rozbiciem na poszczególne lata.

- a) 2018 r. – 309,
- b) 2019 r. – 3,
- c) 2020 r. – 35,
- d) 2021 r. – 1,
- e) 2022 r. – 24,
- f) 2023 r. – 3,
- g) 2024 r. – 6,
- h) 2025 r. – 12.

Przy czym, zasadne jest analizowanie powyższych danych z uwzględnieniem ogólnej liczby podjętych przez Komisję czynności sprawdzających, która kształtowała się w poszczególnych latach następująco:

- a) 2017 r. – 91,
- b) 2018 r. – 225,
- c) 2019 r. – 48,
- d) 2020 r. – 92,
- e) 2021 r. – 82,
- f) 2022 r. – 80,
- g) 2023 r. – 17,
- h) 2024 r. – 21,
- i) 2025 r. – 39.

Łącznie w latach 2017 – 2025 Komisja podjęła czynności sprawdzające w **695** sprawach dotyczących nieruchomości warszawskich, z tego w toku jest 308, a 162 zostały zakończone.

W wyniku przeprowadzenia czynności sprawdzających Komisja wydała 225 postanowień o wszczęciu postępowania rozpoznawczego (według stanu na koniec grudnia 2025 r.).

2) W jakich sytuacjach, zdaniem Komisji, wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o czynnościach sprawdzających jest „konieczny”, a kiedy staje się „zbędny” w rozumieniu art. 24a ust. 1 i ust. 2 ustawy? Czy postanowienia Komisji wnioskujące o taki wpis zawierają uzasadnienia? Czy w praktyce działania Komisji zdarzyło się, że sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu takiego ostrzeżenia, a jeśli tak, jakie były tego przyczyny? Jakie, w ocenie Komisji, skutki prawne wywołuje wpis ostrzeżenia o czynnościach sprawdzających?

Celem ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest przywrócenie ochrony interesu społecznego poprzez usunięcie wszelkich naruszeń prawa, które wystąpiły w trakcie wydawania decyzji reprivatyzacyjnej w oparciu o przepisy dekretu. Wydawanie decyzji reprivatyzacyjnych w oparciu o nieprawidłowe podstawy, nie tylko prowadziło do faktycznego sanowania naruszeń prawa, ale wywoływało również dalsze negatywne skutki i naruszenia praw podstawowych.

W szczególności, prawa do zwrotu własności nieruchomości nie mogły dochodzić osoby, którym faktycznie powinno przysługiwać prawo własności lub prawo do użytkowania wieczystego - poprzez różnego rodzaju naruszenia w zakresie ustalania kręgu tych osób - z uwzględnieniem wpisów w dawnych księgach wieczystych. Powyższe naruszenia wymagają podjęcia przez Komisję działań nadzwyczajnych, często wymagających poszukiwania i gromadzenia historycznych i trudno dostępnych materiałów, następnie ich głębokiej i wnikliwej analizy, a przez to niezwykle czasochłonnnych.

Wobec powyższego na etapie czynności sprawdzających konieczność zabezpieczenia prawidłowego ich toku jest zasadna z chwilą ich podjęcia. W ocenie Komisji skutek prawny, który wywołuje tego rodzaju wpis w księdze wieczystej, pozwala na niezakłócone przeprowadzanie czynności sprawdzających.

Przepis art. 23 ust. 1 w zw. z art. 24a ust. 4 ustawy, uprawnia Komisję do wydania postanowienia o nakazaniu wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o podjęciu czynności sprawdzających, jeżeli jest to niezbędne dla zabezpieczenia prawidłowego toku postępowania. Postanowienie takie, w myśl art. 10 ust. 4 ustawy jest ostateczne, a zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności stanowi, z chwilą wydania, podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Zgodnie z treścią art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r., decyzje Komisji, z wyłączeniem decyzji, o których mowa w art. 34 ust. 3 ustawy oraz postanowienia są ostateczne. Od przedmiotowego postanowienia Komisji nie przysługuje środek odwoławczy, nie zostało

też wydane na skutek rozpoznania zażalenia i brak jest podstaw prawnych do sporządzenia jego uzasadnienia.

Do konstytutywnych składników treści decyzji/postanowienia, to jest takich, których istnienie decyduje o tym, że w danym przypadku mamy do czynienia z decyzją lub postanowieniem, zalicza się jedynie: oznaczenie organu administracji wydającego akt, wskazanie adresata aktu, rozstrzygnięcie o istocie sprawy oraz podpis osoby reprezentującej organ administracji publicznej.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnym postępowaniem przed sądami powszechnymi i rządzi się regułami odrębnymi od postępowań, w których dopuszcza się przeprowadzenie czynności dowodowych na wszelkie możliwe okoliczności. Ten rodzaj postępowania, uznawany jest powszechnie za postępowanie quasi rejestrowe, cechujące się wysoką sprawnością i szybkością.

Stosownie do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt III CSK 347/06, ograniczona kognicja Sądu wieczystoksięgowego pozwala uniknąć uwikłania postępowania o wpis w rozstrzyganie każdorazowo sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi. Stosownie do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2005 r., sygn. akt IV CSK 5/05, Sąd wieczystoksięgowy nie bada innych okoliczności aniżeli te, które dotyczą wniosku, dołączonych dokumentów i treści księgi wieczystej.

W dotychczasowej praktyce Komisji zdarzył się tylko jeden przypadek, kiedy sąd wieczystoksięgowy odmówił takiego wpisu. Miało to miejsce w sprawie z 2025 roku, wobec rozbieżności w zapisie adresu nieruchomości w treści księgi wieczystej, a adresu nieruchomości w treści postanowienia Komisji. Takie rozbieżności zdarzają się wobec dokonywanych na przestrzeni lat zmian nazw i numeracji nieruchomości w Warszawie, co nie zmienia tożsamości przedmiotu sprawy. Sprawa wieczystoksięgowa jest w toku postępowania skargowego.

3) *Czy w sytuacji, gdy podjęto postępowanie sprawdzające, a Komisja uzyska informacje o toczących się postępowaniach, o jakich mowa w art. 26a ust. 1 in princ. ustawy, skierowanie stosownego wniosku jest regułą, czy też zdarzają się sytuacje, gdy Komisja uznaje (np. ze względu na cel obu postępowań, szczególne okoliczności sprawy), że zawieszenie postępowania nie jest zasadne?*

Komisja przed nowelizacją ustawy w sprawach, w których miała sygnalizację o trwających postępowaniach w przedmiocie eksmisji przed sądami, na podstawie art. 26 ustawy

zawiadamiała o trwającym postępowaniu rozpoznawczym przed Komisją (np. sprawy dotyczące nieruchomości przy ul.: Schroegera 72, Dalhberga 5, Kazimierzowskiej 34, Poznańskiej 14, Lutosławskiego 9, Nabelaka 9), zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy podlegały one wówczas zawieszeniu.

Należy wskazać, że art. 26a został wprowadzony do ustawy o Komisji, ustawą zmieniającą z dnia 26 stycznia 2018 r. (Dz. U. poz. 431), która weszła w życie 14 marca 2018 r. Zgodnie z tym przepisem, Komisja może wystąpić z wnioskiem o zawieszenie postępowania (np. sprawa ul. Dąbrowskiego 8), sąd rozstrzyga w przedmiocie wniosku, o którym mowa w ust. 1, niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania. Należy podkreślić, że art. 26a ustawy dotyczy tylko trwających postępowań egzekucyjnych w przedmiocie nieruchomości warszawskich, natomiast art. 26 ustawy odnosi się do wszystkich trwających postępowań przed sądem, tym samym art. 26a stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnej normy z art. 26 ustawy.

4) *Jak w praktyce działania Komisji rozumiane są przesłanki zastosowania zabezpieczenia z art. 26a ustawy, tj. jakiego rodzaju postępowań przepis ten dotyczy, względnie – w jakiego rodzaju postępowaniach Komisja takie wnioski składa?*

W trakcie czynności sprawdzających, w szczególności Komisja występowała do sądów z wnioskami o zawieszenie postępowań egzekucyjnych lub wstrzymanie czynności organu egzekucyjnego w zakresie eksmisji lokatorów z lokali mieszkalnych. Niezwłocznie też Komisja informowała organy egzekucyjne (komorników sądowych) o wystąpieniu z takim wnioskiem do sądu.

Wyjaśniam, że od 2020 r. Komisja nie występowała do sądów z wnioskiem o zawieszenie postępowania o opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych z osób lub rzeczy lub zawieszenie postępowania egzekucyjnego, lub wstrzymanie czynności organu egzekucyjnego w tym postępowaniu, ponieważ nie otrzymywała sygnalizacji o postępowaniach egzekucyjnych w takich sprawach.

5) *Czy wnioski Komisji do sądu bądź organu prowadzącego postępowanie podlegające zawieszeniu zawierają uzasadnienie? Czy sąd (organ) z reguły uwzględnia wnioski Komisji, czy zdarza się, że go oddala, a jeżeli tak – to jakie okoliczności, zdaniem sądu (organu), uzasadniają oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania?*

W sprawie nieruchomości przy ul. Schroegera 72, sygn. akt KR III R 17/17 (KR I R 28/25), Komisja, na etapie czynności sprawdzających sygn. S 13/17, w dniu 5.09.2017 r.

wysłała do Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie i Prezes Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie pismo - bez wskazania podstawy prawnej - o rozważenie zawieszenia postępowań egzekucyjnych na wypadek ich wszczęcia lub prowadzenia.

Ponadto pismami z dnia 5.09.2017 r. do każdej ze spraw toczących się przed ww. Sądami:

- a) sygn. XXV C 1337/15 – o zapłatę i o opróżnienie lokalu (Sąd Okręgowy w Warszawie),
- b) sygn. II C 426/11 – o eksmisję (Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie),
- c) sygn. I C 623/17 – powództwo przeciwegzekucyjne, o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego (Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie),
- d) sygn. II C 2651/14 i sygn. II C 1303/16 – o zapłatę (Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie). Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie z dnia 3.07.2018 r. sprawy II C 1303/16 i II C 2651/14 połączono i prowadzono pod sygn. II C 1303/16

Komisja poinformowała ww. organy wymiaru sprawiedliwości o przeprowadzeniu czynności sprawdzających.

Postanowieniem z dnia 21.09.2017 r., sygn. akt R 17/17 Komisja postanowiła wszcząć postępowanie rozpoznawcze w sprawie nieruchomości przy ul. Schroegera 72. Następnie pismami z dnia 11.10.2017 r. i 17.01.2018 r., sygn. akt KR III R 17/17 Komisja wysłała do Prezes Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie zawiadomienia o wszczęciu postępowania rozpoznawczego na podstawie art. 26 ust. 1 in fine ustawy. Nadto w piśmie z 17.01.2018 r. Komisja zwróciła się o potwierdzenie, czy postępowaniach w sprawach dotyczących ww. nieruchomości, a w szczególności w sprawie o sygn. akt I C 623/17, zostały zawieszone.

Sprawa I C 623/17 z powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego – powództwo przeciwegzekucyjne **została zawieszona** postanowieniem z 3.07.2018 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie **na podstawie art. 26 ustawy**. Z pisma Wiceprezesa tego Sądu z 23.01.2018 r. wynika, że postanowieniem z 24 kwietnia 2017 r. sąd udzielił powodom zabezpieczenia roszczenia, poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie [REDAKTURA] w sprawie Km 204/17 do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 623/17, a Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z 3.10.2017 r. oddalił zażalenie pozwanych na to postanowienie.

Sprawa o sygn. II C 426/11 – o eksmisję – została zawieszona na podstawie postanowienia z 24.07.2013 r. na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 kpc, a więc nie na podstawie art. 26 ustawy. Dnia 2.06.2016 r. umorzono postępowanie co do [REDAKTURA] i odmówiono podjęcia

zawieszonego postępowania. Dodatkowo Komisja zwróciła się pismem z dnia 20.11.2017 r. do Prezesa Sądu Rejonowego Warszawa Żoliborz w Warszawie o zawieszenie postępowania w tej sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 kpc, w systemie EZD Sądu brak informacji, aby sprawa była zawieszona na podstawie art. 26 ustawy.

Sprawa o sygn. akt XXV 1337/15 o zapłatę i opróżnienie lokalu – sprawa została zawieszona postanowieniem z 20.10.2017 r. Sądu Okręgowego w Warszawie na podstawie art. 26 ustawy z 9 marca 2017 r. i art. 177 § 1 pkt 3 kpc.

W sprawie ul. Dahlberga 5, sygn. akt KR I R 3/18 Komisja w dniu 14.05.2018 r. wysłała do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy - Woli w Warszawie zawiadomienia o wszczęciu w dniu 13.02.2018 r. postępowania rozpoznawczego, na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy, w sprawie 3 decyzji reprivatyzacyjnych z 18.12.2006 r., 27.05.2008 r. i 5.01.2011 r. Prezydenta m.st. Warszawy. W powyższym zawiadomieniu z 14.05.2018 r. Komisja wskazała, że sprawa o sygn. I Ns 1341/15 (o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami garażowymi) tocząca się przed ww. Sądem podlega zawieszeniu w trybie art. 26 ust. 1 ustawy z 9 marca 2017 r. Sprawa o sygn. akt I Ns 1341/15 **została zawieszona** na podstawie postanowienia tegoż Sądu z dnia 16.12.2016 r. do czasu zakończenia sprawy przed Prokuraturą Okręgową w Warszawie sygn. akt PO I Ds.32.2016r. W EZD Sądu brak informacji, aby sprawa ta była zawieszona na podstawie art. 26 ustawy.

W sprawie ul. Kazimierzowska 34, sygn. akt KR VI R 1/18 w dniu 14.05.2018 r. Komisja wysłała zawiadomienie (bez wskazywania konkretnych sygnatur spraw) o wszczęciu postępowania rozpoznawczego – na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie i Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie toczyły się postępowania o opróżnienie lokalu w sprawach:

- a) I C 1745/15 – sprawa zawieszona postanowieniem z dnia 21.09.2015 r. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc,
- b) I C 1824/15 – sprawa po wydaniu wyroku z dnia 9.09.2015 r.,
- c) I C 2659/16 - (wpisano pod nową sygnaturę II C 2882/23) - zawieszona na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 kpc.

Z powyższego wynika, że żadna z ww. spraw nie została zawieszona na podstawie art. 26 ustawy.

Przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygn. akt VI ACa 1734/17 toczyła się sprawa na skutek apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt III C 1072/15.

W sprawie nieruchomości przy ul. Nowy Świat 28, sygn. akt KR VI R 57/18 (KR VI R 21/20) uzyskano z Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie odpowiedź telefoniczną, że sprawa o sygn. akt I C 1683 (dawna: VI C 2023/17) jest nadal zawieszona, na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. - sprawa dotycząca eksmisji z nieruchomości.

W sprawie ul. Otwocka 10, sygn. akt KR I R 27/18 Komisja nie występowała z wnioskiem w trybie art. 26 lub 26a ustawy.

W sprawie ul. Koszykowa 49a, sygn. akt KR VI R 47/18 Komisja nie występowała z wnioskiem w trybie art. 26 lub 26a ustawy.

W sprawie ul. Nabelaka 9, sygn. akt R 11/17 pismem z dnia 12.09.2017 r. (dotyczącym spraw o eksmisję z lokali) Komisja zawiadomiła Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie o wszczęciu postępowania rozpoznawczego wskazując, że na podstawie art. 26 *in fine* ustawy, postępowanie toczące się przed organem lub sądem podlega zawieszeniu. Brak informacji o podjętych działaniach przez ww. Sąd.

W kierowanych zawiadomieniach o wszczęciu postępowania rozpoznawczego na podstawie art. 26 ustawy, dotyczących nieruchomości położonych przy:

- a) **ul. Mokotowska 63, sygn. akt R 16/17** - w piśmie z 24.01.2018 r. do Wojewody Mazowieckiego,
- b) **Al. Niepodległości 151, sygn. akt KR II R 48/18** - w piśmie z 20.09.2018 r. do Prezydent m.st. Warszawy i do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie,
- c) **ul. Krakowskie Przedmieście 35, sygn. akt I R 2/18** - w piśmie z 14.03.2018 r. do Prezydent m.st. Warszawy i do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie,
- d) **ul. Nowogrodzkiej 6a, sygn. akt R 13/17** - w piśmie z 1 i 10.08.2017 r. do Prezydent m.st. Warszawy, z 10.08.2017 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie oraz do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie i Naczelnego Sądu Administracyjnego

nie zawierano uzasadnień wskazując, że zgodnie z art. 26 ustawy Komisja zawiadamia organ lub sąd o wszczęciu postępowania rozpoznawczego. Postępowanie toczące się przed organem lub sądem podlega zawieszeniu.

W przypadku sprawy nieruchomości warszawskiej przy **ul. Dąbrowskiego 8** należy stwierdzić, że w treści wniosków Komisja jako podstawę działania przytaczała przepis art. 26a ustawy i nie zawierały one uzasadnienia.

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie postanowieniem z 13.09.2018 r., sygn. akt II Co 341/16 uwzględnił wniosek z 28.08.2018 r. Komisji i zawiesił postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy ww. Sądzie, w zakresie eksmisji z lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie.

Postanowieniem z 24.01.2019 r., sygn. akt V Cz 10/19 Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił ww. postanowienie z 13.09.2018 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie. W ocenie Sądu Okręgowego sam wniosek Komisji czy fakt podjęcia w sprawie czynności sprawdzających nie są wystarczającą przesłanką do zawieszenia postępowania egzekucyjnego. Sąd ten wskazał m.in., że czynności sprawdzające nie są ograniczone żadnym terminem oraz nie muszą się zakończyć wszczęciem postępowania rozpoznawczego. Sąd II instancji przychylając się do wniesionego zażalenia wziął pod uwagę skutki jakie powoduje zwieszenie postępowania egzekucyjnego, brak ustawowego ograniczenia dla okresu w jakim czynności sprawdzające winny się zakończyć, okoliczność, że nie zostało wszczęte postępowanie rozpoznawcze oraz fakt, że Komisja nie uzasadniła swojego wniosku, zaś wyrok w przedmiocie eksmisji dłużniczki z ww. lokalu jest prawomocny. Z tych powodów, w ocenie Sądu Okręgowego nie zaistniała podstawa do zawieszenia postępowania egzekucyjnego.

Postanowieniem z 16.04.2019 r., sygn. akt KR III R 29/19 Komisja wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z 24.04.2006 r. i 27.06.2008 r. dotyczących ww. nieruchomości przy ul. Dąbrowskiego 8. Pismem z 18.04.2019 r. Komisja, na podstawie art. 26 ustawy, zawiadomiła Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego w sprawie ww. nieruchomości. Następnie postanowieniem z 30.05.2019 r., sygn. akt II Co 341/16 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie zawiesił postępowanie egzekucyjne w przedmiotowej sprawie.

Wnioskiem z 31.05.2019 r., sygn. jw. Komisja zwróciła się do Prezesa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie o zawieszenie postępowania egzekucyjnego w zakresie eksmisji z ww. lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. Dąbrowskiego 8 w Warszawie, informując odrębnym pismem z 31.05.2019 r. Komornika Sądowego przy ww. Sądzie o skierowaniu przedmiotowego wniosku o zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z 3.06.2019 r. KM 6069/15, na podstawie art. 26a ust. 3 ustawy, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie zawiesił postępowanie egzekucyjne.

Postanowieniem z 30.01.2020 r., sygn. akt V Cz 2372/19 Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił ww. postanowienie z 30.05.2019 r. Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w

Warszawie. W uzasadnieniu swojego orzeczenia Sąd Okręgowy wskazał, że w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja nie zawarła wniosku o zawieszenie postępowania egzekucyjnego. Nie sposób wywieść również z jego treści, że wniosek taki był niejako dorozumiany wobec wszczęcia postępowania rozpoznawczego przez Komisję, albowiem nie wskazano w nim jakiego dotyczyło postępowania egzekucyjnego, gdyż nie podano sygn. akt komorniczych toczącego się postępowania egzekucyjnego ani danych osobowych wierzyciela czy dłużnika. Ponadto Sąd podniósł, że zawieszenie postępowania egzekucyjnego na podstawie wniosku Komisji o którym mowa w art. 26a ustawy jest fakultatywne, dlatego też wniosek taki winien zawierać uzasadnienie przyczyn, dla których ww. zawieszenie postępowania egzekucyjnego w ocenie Komisji jest zasadne.

6) *Jaki jest przeciętny czas trwania postępowań sprawdzających oraz zabezpieczeń wydawanych w ich trakcie?*

Należy wskazać, że każda sprawa ma indywidualny charakter. Przy czym, nie każde podjęcie czynności sprawdzających skutkuje wszczęciem postępowania rozpoznawczego.

Przykładowo można wskazać, że na posiedzeniu niejawnym w dniu **20.03.2018 r.** Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich podjęła czynności sprawdzające dotyczące m.in. nieruchomości położonej przy ul. Stanisława Augusta 8 w Warszawie. Z kolei, na posiedzeniu niejawnym w dniu **18.09.2024 r.** Komisja stwierdziła brak podstaw do wszczęcia postępowania rozpoznawczego i zamknęła czynności sprawdzające w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Stanisława Augusta 8 w Warszawie.

Na posiedzeniu niejawnym w dniu **14.06.2018 r.** Komisja podjęła czynności sprawdzające w sprawie nieruchomości warszawskiej przy ul. Dąbrowskiego 8. W przypadku tej nieruchomości, po przeprowadzeniu czynności sprawdzających o sygn. akt KR III S 109/18, na posiedzeniu niejawnym w dniu **16.04.2019 r.** Komisja wszczęła względem tej nieruchomości postępowanie rozpoznawcze.

Uwzględniając powyższe, pozwolę sobie wyrazić przekonanie, że przedstawione wyjaśnienia i informacje Pan Rzecznik uzna za wystarczające.

Przewodniczący Komisji
do spraw reprivatyzacji nieruchomości
warszawskich

Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Aa.