



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. (022) 595 34 02, 595 34 06, faks (022) 595 34 97
www.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia *23 lutego* 2007 r.

KW/0913-56/2006

L.dz. *188* /2007

Pan Marcin Bajko
p.o. Dyrektor
Biura Gospodarki Nieruchomościami

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie § 23 ust. 10 tymczasowego regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik Nr 2 do Zarządzenia Nr 326/2003 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 30 kwietnia 2003 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Nr 162/2003 Prezydenta m.st. Warszawy z 14 lutego 2003 r. w sprawie nadania Urzędowi m.st. Warszawy tymczasowego regulaminu organizacyjnego, w związku z wynikami kontroli, przeprowadzonej w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy w Dzielnicy Ursynów przez Biuro Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu m.st. Warszawy w okresie od 14 lipca do 6 października 2006 r., dotyczącej nabywania nieruchomości komunalnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Wyżyny po 1989 r. oraz legalności wydanych dla Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny decyzji architektoniczno – budowlanych, przedstawionymi w protokole kontroli podpisanym w dniu 13 października 2006 r., przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze wystąpienie pokontrolne.

W toku niniejszej kontroli stwierdzono, iż:

I.

Przedstawiciele Gminy Warszawa – Ursynów ustanawiając na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w rejonie ulic F. Płaskowickiej, Braci Wagów, Belgradzkiej, Stryjeńskich (obręb 1-11-03) oraz przenosząc własność budynków posadowionych na gruncie, **rażąco naruszyli art. 208 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)**, poprzez:

- ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych po dniu 5 grudnia 1990 r.;
- ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości bez formalnego wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny, złożonego do dnia 31 grudnia 1996 r., w trybie art. 88a ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (obecnie art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

1. Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni objęta była następującymi decyzjami:

- 1) znak T.IV.610/2-108-73/BB, z dnia 11 czerwca 1979 r., ustanawiającą użytkowanie wieczyste gruntu o pow. 50,2 ha na rzecz S.B.M. Ursynów;
- 2) znak T.IV.8224b/2-108-73/BB, z dnia 6 lutego 1982 r., zmieniającą adresata decyzji T.IV.610/2-108-73/BB z dnia 11 czerwca 1979 r. na S.B.M. Natolin;
- 3) znak WG.III.8224a/10229/89/1649, z dnia 21 sierpnia 1989 r., i znak WG.III.8224a/1029a/89/90, z dnia 9 sierpnia 1990 r., zmieniające decyzję T.IV.610/2-108-73/BB z dnia 11 czerwca 1979 r. w zakresie opłat;
- 4) nr 112/90 znak WG.III.G.8224b/8/90, z dnia 15 lutego 1990 r., zmieniającą za zgodą stron decyzję T.IV.610/2-108-73/BB, z dnia 11 czerwca 1979 r., oraz decyzję WG.III.8224a/10229/89, z dnia 21 sierpnia 1989 r., w zakresie powierzchni nieruchomości (zmniejszenie obszaru);
- 5) znak WG-III-8224a/10229a/89/90, z dnia 9 marca 1990 r., zmieniającą decyzję WG.III.8224a/10229/89/1649, z dnia 21 sierpnia 1989 r., w zakresie powierzchni gruntu (przyjęto 494.000 m²) oraz wysokości opłat.

2. W dniu 8 marca 1993 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie wydał orzeczenie, którym dokonał podziału Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin, poprzez wydzielenie zasobu osiedla Wyżyny oraz członków wraz z prawami majątkowymi i spółdzielczymi z tym zasobem związanymi, w samodzielnej Spółdzielnię Mieszkaniową Wyżyny.
3. Wskazane powyżej decyzje, stanowiące podstawę do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, nie zostały wykonane (nie zawarto umowy w formie aktu notarialnego).
4. W dniu 8 listopada 1996 r. Gmina Warszawa – Ursynów zawarła, ze Spółdzielnią Mieszkaniową Wyżyny, umowę nr S-2-96 dzierżawy nieruchomości położonej w rejonie ulic F. Płaskowickiej, Braci Wagów, Belgradzkiej, Stryjeńskich (obręb 1-11-03), przedłużoną aneksem z dnia 30 marca 2000 r. Umowa ta została zawarta na okres do dnia ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i jednocześnie dawała podstawę do ubiegania się przez Spółdzielnię o pozwolenie na budowę. Decyzje takie wydano:
 - 1) w dniu 20 grudnia 1996 r. (nr 905/D/96/MU) – odnośnie budynku mieszkalno – usługowego położonego przy ul. Belgradzkiej 50;
 - 2) w dniu 15 grudnia 1998 r. (nr 1075/D/98/MU) i w dniu 4 sierpnia 2000 r. (nr 783/D/00/MU) – odnośnie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Braci Wagów 11.
5. W dniu 8 maja 2001 r. Rada Gminy Warszawa – Ursynów podjęła uchwałę Nr 483 w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości gruntowej położonej pomiędzy ulicami: F. Płaskowickiej, Braci Wagów, Belgradzką, Stryjeńskich o powierzchni 96.868 m², opisanej w KW Nr 124291 cz., stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3/7 z obrębu 1-11-03, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności budynków wybudowanych ze środków własnych spółdzielni.
6. Za podstawę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny przyjęto art. 208 ust. 2 – 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 208 ust. 2 ustawy stanowi, iż Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru

budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

Zgodnie z art. 208 ust. 3 powołanej powyżej ustawy oddanie gruntu następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

Zgodnie z art. 208 ust. 4 powołanej powyżej ustawy warunkiem realizacji roszczenia było złożenie wniosku do dnia 31 grudnia 1996 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Wyżyny, w dniu 4 grudnia 1995 r., złożyła wniosek o wykonanie decyzji administracyjnych stanowiących podstawę do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Wniosek ten, swoim zakresem, nie obejmował treści roszczenia wynikającego z art. 88a ustawy o gospodarce gruntami (obecnie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), tj. w szczególności nie zawierał żądania nieodpłatnego przeniesienia prawa własności budynków. Tak więc dokument ten nie mógł być traktowany jako wniosek skuteczny, złożony na podstawie przywołanych przepisów.

7. W dniu 20 listopada 2001 r. Gmina Warszawa – Ursynów ustanowiła, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w rejonie ulic F. Płaskowickiej, Braci Wagów, Belgradzkiej, Stryjeńskich, o powierzchni 96.868 m², opisanej w KW Nr 124291 cz., stanowiącej działkę ewidencyjną nr 3/7 z obrębu 1-11-03 oraz przeniosła własność budynków posadowionych na gruncie, które opisano w § 2 ust. 1 – 19 umowy.

W § 2 umowy przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny złożyli nieprawdziwe oświadczenie, iż:

- 1) wszystkie budynki posadowione na nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste zostały wybudowane przed dniem 5 grudnia 1990 r., tymczasem:

- w § 2 ust. 15 umowy wymieniony został budynek mieszkalno – usługowy położony przy ul. Braci Wagów nr 11, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzjami nr 1075/D/98/MU z dnia 15 grudnia 1998 r. oraz nr 783/D/00/MU z dnia 4 sierpnia 2000 r.;

- w § 2 ust. 16 umowy wymieniony został budynek mieszkalno – usługowy położony przy ul. Belgradzkiej 50, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją nr 905/D/96/MU z dnia 20 grudnia 1996 r.
- 2) złożyli stosowny wniosek o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w dniu 4 grudnia 1995 r., tymczasem wniosek ten nie obejmował treści roszczenia wynikającego z art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

II.

Przedstawiciele Gminy Warszawa – Ursynów ustanawiając na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w rejonie ulic Belgradzkiej, Al. KEN, Przy Bażantarni i Stryjeńskich (obręb 1-11-08) oraz przenosząc własność budynków posadowionych na gruncie, **rażąco naruszyli art. 208 ust. 2 i 4** ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez:

- brak wykazania jakie grunty były niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków;
- ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych po dniu 5 grudnia 1990 r.;
- ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości bez formalnego wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny, złożonego do dnia 31 grudnia 1996 r., w trybie art. 88a ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (obecnie art. 208 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

1. Nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni objęta była następującymi decyzjami:

- 1) znak T.II.8224b/2/108/73/82/SB, z dnia 12 lipca 1982 r., ustanawiającą użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni 22,3 ha na rzecz S.B.M. Natolin;
- 2) znak WG-III-8224a/10230/89/1648, z dnia 21 sierpnia 1989 r., zmieniającą decyzję T.II.8224b/2/108/73/82/SB z dnia 12 lipca 1982 r. w zakresie opłat.

2. W dniu 8 marca 1993 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie wydał orzeczenie, którym dokonał podziału Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin poprzez wydzielenie zasobu osiedla Wyżyny oraz członków wraz z prawami majątkowymi i spółdzielczymi z tym zasobem związanymi, w samodzielnej Spółdzielnię Mieszkaniową Wyżyny.

3. Wskazane powyżej decyzje, stanowiące podstawę do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, nie zostały wykonane (nie zawarto umowy w formie aktu notarialnego).

4. W dniu 22 marca 2002 r. Rada Gminy Warszawa – Ursynów podjęła uchwałę Nr 702 w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości gruntowej położonej pomiędzy ulicami: Belgradzką, Al. KEN, Przy Bażantarni i Stryjeńskich. Jak wynika z uzasadnienia uchwały, Spółdzielnia Mieszkaniowa Wyżyny, na działce ewidencyjnej nr 3/1 o powierzchni 105.730 m² i działce ewidencyjnej nr 3/4 o powierzchni 63.498 m², wybudowała osiedle mieszkaniowe, natomiast pozostały grunt Gmina uznała jako niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków:

- 1) grunt niezabudowany oznaczony jako działka ewidencyjna nr 3/3, o powierzchni 2.492 m², został oddany w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod parking wielopoziomowy,
- 2) grunt oznaczony jako działka ewidencyjna nr 3/5, o powierzchni 16.373 m², z przeznaczeniem na teren rekreacyjno – sportowy.

5. Za podstawę ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny przyjęto art. 208 ust. 2 – 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 208 ust. 2 ustawy stanowi, iż Spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługuje tym osobom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 i obejmuje grunty niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku.

Zgodnie z art. 208 ust. 3 powołanej powyżej ustawy oddanie gruntu następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

Zgodnie z art. 208 ust. 4 powołanej powyżej ustawy warunkiem realizacji roszczenia było złożenie wniosku do dnia 31 grudnia 1996 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Wyżyny, w dniu 4 grudnia 1995 r., złożyła wniosek o wykonanie decyzji administracyjnych stanowiących podstawę do ustanowienia prawa użytkowania

wieczystego. Wniosek ten, swoim zakresem, nie obejmował treści roszczenia wynikającego z art. 88a ustawy o gospodarce gruntami (obecnie art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami), tj. w szczególności nie zawierał żądania nieodpłatnego przeniesienia prawa własności budynków. Tak więc dokument ten nie mógł być traktowany jako wniosek skuteczny, złożony na podstawie przywołanych przepisów.

6. W dniu 19 września 2002 r. Gmina Warszawa – Ursynów ustanowiła, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny, na podstawie umowy w formie aktu notarialnego, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w rejonie ulic Belgradzkiej, Al. KEN, Przy Bażantarni i Stryjeńskich, o łącznej powierzchni 188.088 m², opisanych w KW Nr 205208 cz., stanowiących działki ewidencyjne nr 3/1, 3/3, 3/4, i 3/5 z obrębu 1-11-08 oraz przeniosła niepodatnie własność budynków posadowionych na działkach ewidencyjnych nr 3/1 i 3/4, które opisano w §1 umowy.

Jak wynika z dokumentacji architektoniczno – budowlanej, budynki posadowione na działce ewidencyjnej nr 3/1, opisane w umowie w § 1 ust. A:

- 1) pkt 4 – budynek mieszkalny położony przy ul. Małej Łąki 4, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 506/D/95/MU z dnia 30 października 1995 r.;
- 2) pkt 6 – budynek mieszkalny położony przy ul. Małej Łąki 6, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 506/D/95/MU z dnia 30 października 1995 r.;
- 3) pkt 8 – budynek mieszkalny położony przy ul. Małej Łąki 8, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 506/D/95/MU z dnia 30 października 1995 r.;
- 4) pkt 10 – budynek mieszkalny położony przy ul. Małej Łąki 10, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 395/D/95/MU z dnia 14 września 1995 r.;
- 5) pkt 12 – budynek mieszkalny ^{jednostanowiskowy} położony przy ul. Małej Łąki 12, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 6) pkt 14 – budynek mieszkalny ^{jednostanowiskowy} położony przy ul. Małej Łąki 14, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 7) pkt 16 – budynek mieszkalny ^{jednostanowiskowy} położony przy ul. Małej Łąki 16, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 8) pkt 18 – budynek mieszkalny ^{jednostanowiskowy} położony przy ul. Małej Łąki 18, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;

- 9) pkt 20 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 20, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 10) pkt 22 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 22, na który pozwolenie na budowę zostało dopiero decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 11) pkt 24 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 24, na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 12) pkt 25 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 26 na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 13) pkt 26 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 28 na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 14) pkt 27 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 30 na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 15) pkt 28 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 32 na który pozwolenie na budowę zostało wydane decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 16) pkt 29 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 34 na który pozwolenie na budowę wydano decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- 17) pkt 30 – budynek mieszkalny ^{jedyn.} położony przy ul. Małej Łąki 36, na który pozwolenie na budowę wydano decyzją Nr 629/D/95/MU z dnia 21 grudnia 1995 r.;
- zostały wzniesione po dniu 5 grudnia 1990 r.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Dyrektora do ścisłego przestrzegania przesłanek wynikających z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącego podstawę do bezprzetargowego ustanawiania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. W szczególności zobowiązuję Pana Dyrektora, aby podczas prowadzonych postępowań, szczegółowo badane były następujące elementy:

- 1) czy wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego złożono w stosownym terminie;
- 2) czy podmiot ubiegający się o bezprzetargowe ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości był posiadaczem gruntu w rozumieniu art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

- 3) czy grunt zabudowany został na podstawie zezwoleń właściwego organu nadzoru budowlanego (w szczególności na podstawie pozwoleń na budowę);
- 4) czy grunt zabudowano przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 5) jaki obszar nieruchomości jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora, w związku z dokonaniem czynności prawnej niezgodnej z bezwzględnie obowiązującym przepisami prawa, do podjęcia działań, na podstawie art. 58 ust. 1 i 3 Kodeksu cywilnego, zmierzających do stwierdzenia nieważności umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste tej części nieruchomości, w stosunku do której Spółdzielnia Mieszkaniowa Wyżyny nie spełniła przesłanek art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a następnie, uregulowania stanu prawnego gruntu w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Uprzejmie informuję, iż obowiązujące procedury nie przewidują polemiki z ustaleniami zawartymi w niniejszym wystąpieniu. Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora do przedstawienia w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych.

Kopię powyższej informacji proszę przekazać Dyrektorowi Biura Kontroli Wewnętrznej i Audytu Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy

Hanna Gronkiewicz-Waltz

p.o. DYREKTORA
Biura Kontroli Wewnętrznej i Audyt.
Krzysztof Mielnicki
Krzysztof Mielnicki