



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/0913-57/2006

L.dz. *190* /2007

Pan Tomasz Zemła

Z-ca Dyrektora

Biura Naczelnego Architekta Miasta

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 dnia 14 lutego 2003 r. w sprawie nadania Urzędowi m.st. Warszawy tymczasowego regulaminu organizacyjnego, w związku z wynikami kontroli, przeprowadzonej w Delegaturze Biura Naczelnego Architekta Miasta 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 osoby upoważnione do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę naruszyły art. 32 ust. 4 pkt 2 w związku z art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (w brzmieniu Dz. U. z 1994 r. Nr 89 poz. 414), poprzez wydanie decyzji:

- 1) nr 506/D/95/MU, z dnia 30 października 1995 r., na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych W4, W5, W6 i W7, na terenie nieruchomości położonej w rejonie ulic Małej Łąki, Małcużyńskiego i Przy Bażantarni;
- 2) nr 395/D/95/MU, z dnia 14 września 1995 r., na budowę m.in. budynków mieszkalnych wielorodzinnych W1, W2 i W3, na terenie nieruchomości położonej w rejonie ulic Małej Łąki i Małcużyńskiego;
- 3) nr 629/D/95/MU, z dnia 21 grudnia 1995 r., na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych J1 – J13, na terenie nieruchomości położonej w rejonie ulic Małej Łąki i Małcużyńskiego;
- 4) nr 157/0/95/MU, z dnia 9 maja 1995 r., na budowę budynku wielorodzinnego N1, na terenie nieruchomości położonej w rejonie ulic Stryjeńskich i Kazury;
na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny, która nie dysponowała prawem do nieruchomości w rozumieniu przywołanych przepisów.

1. Nieruchomość, której dotyczyły wskazane powyżej decyzje o pozwoleniu na budowę, wymienione w pkt. 1 – 3, objęta była następującymi decyzjami, stanowiącymi podstawę do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Natolin:

- 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. Nieruchomość, której dotyczyła wskazana powyżej decyzja o pozwoleniu na budowę, wymieniona w pkt. 4, objęta była następującymi decyzjami, stanowiącymi podstawę do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Natolin:

- 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.
3. 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 samodzielną Spółdzielnię Mieszkaniową Wyżyny.
4. Wskazane powyżej decyzje, wymienione w ust. 1 i 2, nie tworzyły prawa do nieruchomości, a dla ustanowienia prawa użytkowania wieczystego niezbędne było ich wykonanie poprzez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego.
5. W dniu 9 maja 2005 r. Wojewoda Mazowiecki, decyzjami nr AB/7360/536/MU/05 i nr AB/7360/537/MU/05, działając na wniosek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin, odmówił stwierdzenia nieważności decyzji nr 506/D/95/MU z dnia 30 października 1995 r. zezwalającej na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych W4, W5, W6 i W7 na terenie nieruchomości w rejonie ulic Małej Łąki, Małcużyńskiego i Przy Bażantarni oraz nr 395/D/95/MU z dnia 14 września 1995 r. zezwalającej na budowę m.in. budynków mieszkalnych wielorodzinnych W1, W2 i W3 na terenie nieruchomości w rejonie ulic Małej Łąki i Małcużyńskiego. W uzasadnieniu tychże decyzji Wojewoda Mazowiecki nie trafnie stwierdził, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa Wyżyny, w momencie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, objętych wnioskiem o stwierdzenie ich nieważności, dysponowała prawem do terenu, wynikającym z orzeczenia sądu o wydzieleniu Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny ze Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin i z planu podziału majątku.

Wnioskowanie przedstawione przez Wojewodę Mazowieckiego zasługiwałoby na uznanie, gdyby nie fakt, iż Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego Natolin sama nie posiadała prawa terenu, a więc jej następcą prawnym również nie mógł dysponować takim przymiotem. W wyniku wydzielenia się Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny i podziału składników majątkowych podmiot ten uzyskał jedynie, na podstawie art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), roszczenie o wykonanie na jego rzecz decyzji ustanawiających prawo użytkowania wieczystego poszczególnych nieruchomości.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Dyrektora do:

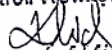
- ścisłego przestrzegania przepisów ustawy Prawo budowlane dotyczących składania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- weryfikowania, pomimo braku wyraźnych ustawowych zapisów upoważniających do podjęcia tego typu działań, oświadczeń dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub m.st. Warszawy, czy wskazany przez wnioskodawcę dokument faktycznie tworzy prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

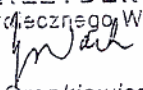
Przypominam, iż decyzje administracyjne, wydane przed rokiem 1990, o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu, nie tworzą praw do gruntu i wymagają (o ile tak wynika z przepisów prawa i zapisów decyzji) wykonania ich poprzez zawarcie stosownej umowy w formie aktu notarialnego.

Uprzejmie informuję, iż obowiązujące procedury nie przewidują polemiki z ustaleniami zawartymi w niniejszym wystąpieniu. Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora do przedstawienia, w terminie 14 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.

p.o. DYREKTORA
Biura Kontroli Wewnętrznej i Audytu


Krzysztof Mielnicki

PREZYDENT
miasta stołecznego Warszawy

Hanna Gronkiewicz-Waltz