



## Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa  
tel. (022) 595 30 50, 595 30 51, faks (022) 595 30 52  
www.um.warszawa.pl

Warszawa, dnia *4 grudnia* 2007 r.

KW/0913-64/MS/2007

L.dz. *1227* /2007

Szanowny Pan  
Marcin Bajko  
p.o. Dyrektora  
Biura Gospodarki Nieruchomościami

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie § 22 ust. 10 regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy z późn. zmianami, w związku z wynikami kontroli przeprowadzonej w Biurze Gospodarki Nieruchomościami przez Biuro Kontroli i Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy w okresie od 3 sierpnia do 28 września 2007 r., w zakresie **oceny prawidłowości oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Wola”**, przedstawionymi w protokole kontroli podpisanym w dniu 6 listopada 2007 r., oraz w związku z podjęciem dodatkowych czynności wyjaśniających, przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

**W toku kontroli oraz w wyniku dodatkowych czynności wyjaśniających stwierdzono m.in., iż oddanie w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Wola działki nr 52/6 (KW 110383), 52/113, 1/1, 1/1 i 1/2 (KW 132762), działki nr 52/115 (KW 132766), działki nr 52/122 (KW 132765) oraz działki nr 52/123 (KW 138161) odbyło się z rażącym naruszeniem prawa.**

I tak:

1. Działkę nr 52/6 o powierzchni 128182 m<sup>2</sup> (KW 110383) oddano w użytkowanie wieczyste z rażącym naruszeniem prawa. Decyzję nr 45 z dnia 29 grudnia 1989 r. o oddaniu działki w użytkowanie wieczyste wydano bez przeniesienia prawa własności albo ustanowienia prawa użytkowania wieczystego budynków posadowionych na gruncie, co stanowiło naruszenie art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14 poz. 74 z późn. zm.). Umowa notarialna z dnia 24 lutego 1992 r. Rep. 783/92 została zawarta bez równoczesnej sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń, co stanowiło naruszenie art. 20 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30 poz. 127). Na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 2 lutego 1988 r., za numerem KEM 6.08.04-132/88 uwidocznione są 23 budynki mieszkalne.

Ponadto brak jest dokumentów potwierdzających wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 23. ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co może rodzić przypuszczenie, że nie został on wywieszony.

2. Działki nr 52/113, 1/1, 1/1 i 1/2 o łącznej powierzchni 13581 m<sup>2</sup> (KW 132762) oddano w użytkowanie wieczyste z rażącym naruszeniem art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, tj. bez równoczesnej sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń. Zarówno w decyzji nr 4/91 z dnia 25 czerwca 1991 r. o oddaniu działki w użytkowanie wieczyste jak i umowie notarialnej z dnia 24 lutego 1992 r. Rep. 778/92, brak jest oświadczenia o sprzedaży położonych na tym gruncie obiektów budowlanych, uwidocznionych na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 4 kwietnia 1991 r., za numerem KEM 6.08.04-26/91.

Ponadto brak jest dokumentów potwierdzających wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 23. ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co może rodzić przypuszczenie, że nie został on wywieszony.

3. Działkę 52/115 o powierzchni 190030 m<sup>2</sup> (KW 132766) oddano w użytkowanie wieczyste z rażącym naruszeniem art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, tj. bez równoczesnej sprzedaży położonych na tym gruncie budynków

i innych urządzeń. Zarówno w decyzji nr 7/91 z dnia 31 sierpnia 1991 r. o oddaniu działki w użytkowanie wieczyste jak i umowie notarialnej z dnia 24 lutego 1992 r. Rep. 763/92 brak jest oświadczenia o sprzedaży położonych na tym gruncie 30 budynków, uwidocznionych na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16 maja 1991 r. za numerem KEM 6.08.07-28/91.

Ponadto brak jest dokumentów potwierdzających wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 23. ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co może rodzić przypuszczenie, że nie został on wywieszony.

4. Działkę 52/122 o powierzchni 259279 m<sup>2</sup> (KW 132765) oddano w użytkowanie wieczyste z rażącym naruszeniem art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, tj. bez równoczesnej sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń. Zarówno w decyzji nr 8/91 z dnia 31 sierpnia 1991 r. o oddaniu działki w użytkowanie wieczyste jak i umowie notarialnej z dnia z dnia 24 lutego 1992 r. Rep. 773/92, brak jest oświadczenia o sprzedaży położonych na tym gruncie 42 budynków mieszkalnych, uwidocznionych na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 16 maja 1991 r. za numerem KEM 6.08.06-24/91.

Ponadto brak jest dokumentów potwierdzających wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 23. ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co może rodzić przypuszczenie, że nie został on wywieszony.

5. Działkę 52/123 o powierzchni 182464 m<sup>2</sup> (KW 138161) oddano w użytkowanie wieczyste z rażącym naruszeniem art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, tj. bez równoczesnej sprzedaży położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń. Zarówno w decyzji nr 12/91 z dnia 11 września 1991 r. jak i umowie notarialnej z dnia z dnia 24 lutego 1992 r. Rep. 768/92, brak jest oświadczenia o sprzedaży położonych na tym gruncie 25 budynków mieszkalnych, uwidocznionych na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 10 lipca 1991 r., za numerem KEM 6.08.05-23/91.

Ponadto brak jest dokumentów potwierdzających wywieszenia wykazu, o którym mowa w art. 23. ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co może rodzić przypuszczenie, że nie został on wywieszony.

Ponadto w toku kontroli ustalono, że:

1. Przy podpisaniu aktów notarialnych Rep. 763/92, 768/92, 773/92, 778/92, 783/92 w dniu 24 lutego 1992 roku przed notariuszem stawił się pracownik Urzędu Dzielnicy–Gminy Warszawa-Wola działający w imieniu Skarbu Państwa na podstawie pełnomocnictwa Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., nr 32 poz.191 z późn. zm.) mienie ogólnonarodowe należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego staje się w dniu wejścia w życie ustawy, tj. 27 maja 1990 r., z mocy prawa mieniem właściwym gmin.

2. Umowa w formie aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 1998 r. Rep. 155/98 zawiera stwierdzenie, że została zawarta stosownie do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku. Nie wskazano przy tym konkretnego przepisu ww. ustawy. Nie mając podstawy prawnej, nie sposób ocenić prawidłowość przekazania gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste umową notarialną Rep. 155/98.

W § 3 ww. umowy notarialnej stwierdzono m.in., że Zarząd SM Wola przekaze część gruntu pod inwestycję – budowę kościoła z obiektami towarzyszącymi, po wydzieleniu i określeniu dokładnej powierzchni oraz że grunt ten będzie zwolniony przez Gminę ze wszelkich opłat z nim związanych. Żaden z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku nie przewiduje możliwości zobowiązania podmiotu, którego roszczenia są realizowane do przekazania części gruntu, na którym jest uwłaszczany, na rzecz związku wyznaniowego. Nie kwestionując faktu, że budowa kościoła jest istotna z punktu widzenia potrzeb duchowych lokalnej społeczności, należy uznać zobowiązanie zawarte w § 3 umowy notarialnej z dnia 29 stycznia 1998 r. za warunek niedopuszczalny.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Dyrektora do podjęcia działań zmierzających do:

1. Wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji: nr 4/91 z dnia 25 czerwca 1991 r., nr 7/91 z dnia 31 sierpnia 1991 r., nr 8/91 z dnia 31 sierpnia 1991 r., nr 12/91 z dnia 11 września 1991r.,

nr 45 z dnia 29 grudnia 1989 r., wydanych z rażącym naruszeniem prawa, poprzez wystąpienie do właściwego organu o stwierdzenie ich nieważności;

2. Wyciężimowania z obrotu prawnego umów w formie aktów notarialnych z dnia 24 lutego 1992 r. Rep. 763/92, 773/92, 778/92, 768/92, 783/92, ustanawiających prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz SM Wola, zawartych z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, poprzez wystąpienie do właściwego sądu o stwierdzenie jej nieważności oraz uregulowania stanu prawnego gruntu i budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki.

Informuję także, 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 i Audytu Wewnętrznego Urzędu m.st. Warszawy.

PREZYDENT  
miasta stołecznego Warszawy  
*Hanna Gronkiewicz-Waltz*  
Hanna Gronkiewicz-Waltz

p.o. DYREKTORA  
Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego  
*Krzysztof Mielnicki*  
Krzysztof Mielnicki

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA  
Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego

*Janusz Dołęga*  
-  
23.11.2007

*Beata Prawny*  
*Magorzata Maria Chudek*

23.11.07

*Beata*

23.11.2007r. *Sińkowski*