



## 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 *28 maja* 2007 r.

KW/0913-56/ŁM/2006

L.dz. *485* /2007

**Pan Marcin Bajko**

**p.o. Dyrektor**

**Biura Gospodarki Nieruchomościami**

### UZUPEŁNIENIE WYSTĄPIENIA POKONTROLNEGO

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, 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., oraz w związku z podjęciem dodatkowych czynności wyjaśniających, przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze **uzupełnienie wystąpienia pokontrolnego**.

W toku niniejszej kontroli oraz w wyniku dodatkowych czynności wyjaśniających stwierdzono, iż:

1. Decyzja nr 114/90 z dnia 15 lutego 1990 r., w której orzeczono o oddaniu w użytkowanie wieczyste, na rzecz SBM Natolin, terenu o powierzchni 11,8841 ha, objętego decyzją nr 313/76 o ustaleniu miejsca i lokalizacji inwestycji z dnia 20 grudnia 1976 r., została **wydana z rażącym naruszeniem prawa**, tj. bez przeniesienia prawa własności albo ustanowienia prawa użytkowania wieczystego budynków posadowionych na gruncie. Działanie takie było niezgodne z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.).
2. Umowa w formie aktu notarialnego, z dnia 21 lutego 1990 r., ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego nieruchomości (obręb 1-11-04), opisanej w księdze wieczystej nr 115375, o powierzchni 11,8841 ha, na rzecz SBM Natolin, poprzednika prawnego SM Wyżyny, została **zawarta z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu**, tj. bez przeniesienia prawa własności albo ustanowienia prawa użytkowania wieczystego budynków posadowionych na gruncie. Działanie takie było niezgodne z art. 22 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.).
  - 1) Nieruchomość opisana w księdze wieczystej nr 115375 została oddana w użytkowanie wieczyste SBM Natolin, poprzednika prawnego SM Wyżyny, na podstawie następujących dokumentów:
    - a) Decyzji nr 114/90 z dnia 15 lutego 1990 r., wydanej m.in. na podstawie art. 4 ust. 3 pkt 1, art. 22, art. 45, art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (w brzmieniu Dz. U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 2 ust. 2, art. 22 ust. 1 i 7 i art. 25 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 47, poz. 239 z późn. zm.), w której orzeczono o oddaniu, na rzecz SBM Natolin, w użytkowanie wieczyste terenu o powierzchni 11,8841 ha, objętego decyzją nr 313/76 o ustaleniu miejsca i lokalizacji inwestycji

z dnia 20 grudnia 1976 r. W uzasadnieniu decyzji podniesiono, iż na tym terenie Spółdzielnia wybudowała, w latach 1981 – 1985, 25 budynków mieszkalnych.

- b) Umowy w formie aktu notarialnego z dnia 21 lutego 1990 r. ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr 115375 na rzecz SBM Natolin, wykonującej ww. decyzję.

Zarówno w sentencji decyzji, jak i w umowie, brak jest oświadczenia o przeniesieniu prawa własności albo ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego budynków posadowionych na gruncie.

- 2) Z decyzji o pozwoleniu na budowę, wydanych w latach 1979 – 1983 wynika, iż na gruncie w obrębie 1-11-04, oddanym w użytkowanie wieczyste SBM Natolin, w momencie ustanawiania użytkowania wieczystego, posadowionych było 27 budynków. Dokumenty dołączone do księgi wieczystej o numerze 115375, obejmującej przedmiotową nieruchomość, potwierdzają, iż ich budowa została ukończona przed dniem ustanowienia prawa użytkowania wieczystego.
- 3) Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w razie ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, położone na tym gruncie budynki i inne urządzenia mogą być – w zależności od zadań ustawowych lub statutowych osób wymienionych w ust. 1 – sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste.

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

- 1) wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji nr Decyzji nr 114/90 z dnia 15 lutego 1990 r., wydanej z rażącym naruszeniem prawa, poprzez wystąpienia do właściwego organu o stwierdzenie jej nieważności;
- 2) wyeliminowania z obrotu prawnego umowy w formie aktu notarialnego z dnia 21 lutego 1990 r., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr 115375, zawartej z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, poprzez wystąpienie do właściwego sądu o stwierdzenie jej nieważności.
- 3) uregulowania stanu prawnego gruntu i budynków w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora do przedstawienia, w terminie 30 dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych.

Informuję także, iż obowiązujące procedury nie przewidują polemiki z ustaleniami zawartymi w niniejszym wystąpieniu.

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

PREZESIDENT  
miasta stołecznego Warszawy

Hanna Gronkiewicz-Waltz

*AM*  
23.05.2007

RADCA PRAWNY  
Radosław Kulpka

p.o. DYREKTORA  
Biura Kontroli Wewnętrznej i Audytu  
*KM*  
Krzysztof Mielnicki