



## 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

KW-W.IV-LME-0913-24-2-08

Warszawa, dnia 29 sierpnia 2009 r.

Pan Marcin Bajko  
p.o. Dyrektora  
Biura Gospodarki Nieruchomościami  
Urzędu m.st. Warszawy

### 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 (ze zm.) i w związku z wynikami kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli i Audytu Wewnętrznego w okresie od 10 marca do 14 maja 2008 r. w Delegaturze Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów Urzędu m.st. Warszawy (Delegaturze BGN) w zakresie prawidłowości ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Natolin” i sprawdzenia wybranych zaleceń pokontrolnych, przedstawionymi w protokole kontroli, podpisanym w dniu 9 czerwca 2008 r. bez zastrzeżeń, przekazuję Panu Dyrektorowi niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

W toku postępowania kontrolnego stwierdzono m.in., że:

1. Przy wydawaniu decyzji i zawieraniu w 1989 r. umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz SBM „Natolin” naruszono art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>1</sup>.
2. Brak było dostatecznego nadzoru nad realizacją umów o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste, czego następstwem było:
  - 1) nie podjęcie czynności w celu wyegzekwowania kary umownej w wysokości 458 421,00 USD<sup>2</sup>,
  - 2) korzystanie z gruntu przez użytkownika wieczystego niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.
3. Nieprawidłowo wykonano zalecenie pokontrolne Prezydenta m.st. Warszawy poprzez przekazanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego niekompletnych akt sprawy.
4. Ewidencja nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona była niezgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### Ad 1.

Ustanawiając prawo użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Natolin” przedstawiciele Urzędu Dzielnicy Warszawa Mokotów, a później Gminy Warszawa Ursynów, zawarli cztery umowy w formie aktów notarialnych:

- z dnia 24 listopada 1989 r. - Rep. A nr III -1572/89,
  - z dnia 16 grudnia 1999 r. - Rep. A nr 21595/99,
  - z dnia 29 grudnia 1997 r. - Rep. A nr III - 18414/97,
- które były przedmiotem niniejszej kontroli oraz
- z dnia 21 lutego 1990 r. - Rep. A nr III - 4261, będąca przedmiotem kontroli Biura Kontroli i Audytu Wewnętrznego nr KW/0913-56/ŁM/2006.

Jak wykazała kontrola, umowę z dnia 24 listopada 1989 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr III-1572/89) o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 206 444 m<sup>2</sup> (działki opisane w księdze wieczystej nr 110930, oznaczone wówczas numerami 1/11, 3/4 z dawnego obrębu 252 oraz numerem 1/15 z dawnego obrębu 303) zawarto w wykonaniu decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy Warszawa Mokotów nr 2113/89 z dnia 9 listopada 1989 r.

<sup>1</sup> Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.

<sup>2</sup> Zgodnie ze średnim kursem USD z dnia 5 lipca 2007 r. ogłoszonym przez NBP wynoszącym 2,7593 zł kwota 458 421,00 USD stanowiła równowartość 1.264.921,00 PLN

Zarówno wydanie decyzji jak i zawarcie umowy nastąpiło z naruszeniem art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości<sup>3</sup>, tj. bez przeniesienia prawa własności albo ustanowienia prawa użytkowania wieczystego budynków posadowionych na gruncie.

Ponadto, wydanie przedmiotowej decyzji było niezgodne z § 2 ust. 2 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<sup>4</sup>. W myśl przywołanego rozporządzenia spółdzielniom mieszkaniowym mogły być oddawane w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone do realizacji ich zadań statutowych, a w szczególności do zabudowy lub zabudowane budynkami użytkowymi albo domami mieszkalnymi, w których lokale nie zostały zasiedlone. Jak ustalono w toku kontroli, przedmiotowa nieruchomość została zabudowana na podstawie pozwoleń na budowę wydanych w 1980 r., 28 budynkami mającymi łącznie 1489 lokale, a budynki mieszkalne zostały zasiedlone w latach 1983-84. Budynki te, znajdują się na działce ewidencyjnej, oznaczonej aktualnie nr 18/20 w obrębie 1-11-06 (działka ta, stanowi część dawnej działki ewidencyjnej numer 1/15 z obrębu 303).

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz SBM „Natolin” nastąpiło na podstawie art. 87 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tj. w wyniku wykonania uprzednio wydanej decyzji, a SBM „Natolin” została zwolniona z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste.

#### Ad 2 pkt 1.

W dniu 12 marca 1997 r. zawarto porozumienie pomiędzy Gminą Warszawa-Ursynów, SBM „Natolin” i SM „Przy Metrze”, dotyczące regulacji stanu prawnego wszystkich terenów objętych decyzjami lokalizacyjnymi wydanymi na rzecz SBM „Natolin” i obejmujące grunty w obrębie działania SBM „Natolin” i SM „Przy Metrze”<sup>5</sup>. Realizując zobowiązania wynikające ze wskazanego porozumienia, w dniu 16 grudnia 1999 r., przedstawiciele Gminy Warszawa-Ursynów i SBM „Natolin” zawarli dwie umowy, tj.:

- 1) umowę o oddanie działek ewidencyjnych nr 4/4 i 4/7 z obrębu 1-11-05 o powierzchni 18 372 m<sup>2</sup> w użytkowanie wieczyste SBM „Natolin” (akt not. Rep. A nr 21595/99),
- 2) przedwstępną umowę zrzeczenia się przez SBM „Natolin” na rzecz Gminy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5 z obrębu

<sup>3</sup> W brzmieniu obowiązującym w dacie ustanowienia tego prawa.

<sup>4</sup> Dz. U. z 1989 r., Nr 14, poz. 75.

<sup>5</sup> SM „Przy Metrze” powstała w wyniku podziału SBM „Natolin” na podstawie uchwały nr 2/93 Zebrania Przedstawicieli SBM „Natolin” z dnia 15.06.1993 r., w ten sposób, że z jej wydzielonej części została utworzona nowa Spółdzielnia mieszkaniowo-Budowlana „Wolica” – po zmianie nazwy od dnia 28.06.1993 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”.

1-11-06, tj. część dawnej działki ewidencyjnej numer 1/11 z dawnego obrębu 252 (akt not. Rep. A nr 21591/99).

Do dnia zakończenia kontroli, tj. do dnia 14 maja 2008 r. SBM „Natolin” nie zrzekła się na rzecz Gminy Warszawa-Ursynów (obecnie m.st. Warszawy) prawa użytkowania wieczystego części, o powierzchni 1 505 m<sup>2</sup>, działki ewidencyjnej nr 5 z obrębu 1-11-06. Z uwagi na fakt, iż SBM „Natolin”, w dniu podpisywania porozumienia, była użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej nr 5 z obrębu 1-11-06 wspólnie z SM „Przy Metrze”, zrzeczenie miało nastąpić po zniesieniu współużytkowania wieczystego wyżej wymienionej działki. W razie niewykonania przez SBM „Natolin” powyższego, Spółdzielnia tytułem kary umownej zobowiązana była do zapłacenia na rzecz Gminy Warszawa-Ursynów ceny gruntu, to jest kwoty w złotych stanowiącej równowartość 458 421,00 USD, przeliczonej według średniego kursu dolara amerykańskiego obowiązującego w NBP w dniu zawarcia umowy o zniesienie współużytkowania wieczystego.

Zniesienie współużytkowania wieczystego nastąpiło w dniu 5 lipca 2007 r. (akt not. Rep. A nr 7072/2007). Zgodnie z informacją umieszczoną na stronach internetowych Narodowego Banku Polskiego (<http://nbp.pl>) w dniu 5 lipca 2007 r. średnia wartość 1 dolara amerykańskiego wynosiła 2,7593 zł, co dawało kwotę kary umownej w wysokości 1 264 921 zł.

#### Ad 2 pkt 2.

Nabyte przez SBM „Natolin” w dniu 24 listopada 1989 r., na podstawie umowy w formie aktu notarialnego (Rep. A nr III - 1572/89), prawo użytkowania wieczystego (w sposób opisany w ust. 1) zostało zbyte w odniesieniu do nie zabudowanej działki ewidencyjnej nr 9 z obrębu 1-11-06, na rzecz spółki działającej pod firmą „Natpoll” sp. z o.o., na podstawie umowy z dnia 21 lutego 1991 r. (Rep. A nr 932/91) w zamian za objęcie przez SBM „Natolin” 302 udziałów w spółce „Natpoll”.

Obecnie, na omawianym terenie znajduje się budynek biurowy – „Natpoll Business Center”, ul. Migdałowa 4, a w wyniku wtórnego obrotu, użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest „Mat.Pol” sp. z o.o. i Bank BPH S.A.

Wybudowanie budynku biurowego „Natpoll Business Center” naruszało zapisy § 5 i § 9 umowy z dnia 24 listopada 1989 r. (Rep. A nr III-1572/89) o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego mówiące o przeznaczeniu terenu pod budownictwo mieszkaniowe spółdzielcze oraz o obowiązku zabudowania gruntu zgodnie z przeznaczeniem, gdyż budynek posadowiony na nieruchomości przy ulicy Migdałowej 4, nie jest budynkiem o funkcji mieszkaniowej.

Organ wykonawczy byłej Dzielnicy – Gminy Warszawa Mokotów wiedząc o korzystaniu z terenu w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie z dnia 24 listopada 1989 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, nie wystąpił o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego i zaakceptował zmianę przeznaczenia terenu poprzez zmianę stawki opłaty rocznej z 1% na 3% ceny gruntu.

### Ad 3.

W toku kontroli sprawdzono wykonanie m.in. zalecenia pokontrolnego Prezydenta m.st. Warszawy z kontroli przeprowadzonej w Delegaturze BGN w Dzielnicy Ursynów zawartego w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 28 maja 2007 r., nr KW/0913-56/ŁM/2006 dotyczącego wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji nr 114/90 z dnia 15 lutego 1990 r. jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa.

Pismem z dnia 25 czerwca 2007 r., podpisanym przez p. Marcina Bajko p.o. Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami, wystąpiono do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (SKO) o stwierdzenie nieważności wymienionej decyzji. Jak ustalono, wniosek nie został w pełni zrealizowany, gdyż przekazane do SKO akta sprawy nie zawierały dokumentów potwierdzających, że grunt w czasie wydawania decyzji był zabudowany, tj. nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 1979 – 1983, a będących w posiadaniu Delegatury Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w Dzielnicy Ursynów. Ponadto, przekazane do SKO akta sprawy, w ok. 1/3 części nie dotyczyły przedmiotowego terenu.

Kolegium dwukrotnie zwracało się z prośbą o nadesłanie kompletnych akt sprawy i ustalenie miejsca znajdowania się akt.

W odpowiedzi na powyższe p. Anna Słomińska, Naczelnik Delegatury BGN w Dzielnicy Ursynów, przy piśmie z dnia 13 listopada 2007 r., przekazała do SKO kserokopie 5 decyzji administracyjnych dotyczących użytkowania wieczystego terenu oraz poinformowała, że pełnych akt przedmiotowej nieruchomości w archiwum Delegatury BGN w Dzielnicy Ursynów nie odnaleziono. Natomiast w piśmie z dnia 16 stycznia 2008 r. poinformowała SKO, że również Delegatura BGN w Dzielnicy Mokotów nie odnalazła akt przedmiotowej nieruchomości w swoim archiwum.

SKO pismem z dnia 23 stycznia 2008 r. poinformowało, że na podstawie przekazanych dokumentów nie ma podstaw do wszczęcia postępowania w sprawie nieważności decyzji w trybie postępowania nadzorczego na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. oraz wskazało, że organ składający wniosek powinien jednoznacznie określić podstawy prawne do takiego działania wynikające z przepisów prawa materialnego oraz winien załączyć do wniosku kompletne akta sprawy.

#### Ad 4.

Prowadzona w Delegaturze BGN w Dzielnicy Ursynów ewidencja nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, stanowiąca realizację przepisów art. 23 ust. 1b i 1c oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup> nie obejmowała wszystkich informacji dotyczących nieruchomości, wymienionych w art. 23 ust. 1c<sup>7</sup>, takich jak: przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, zgłoszonych roszczeń do nieruchomości, toczących się postępowań administracyjnych lub sądowych.

W związku z powyższymi ustaleniami zobowiązuję Pana Dyrektora do :

1. Rozważenia zasadności i możliwości, w kontekście nieodwracalnych skutków prawnych jakie nastąpiły w związku z wtórnym obrotem nieruchomością, ewentualnego wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji nr 2113/89 z dnia 9 listopada 1989 r. oraz umowy zawartej w dniu 24 listopada 1989 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr III-1572/89).
2. Wzmocnienia nadzoru nad przestrzeganiem przez użytkowników wieczystych nieruchomości warunków korzystania z nieruchomości określonych w umowach o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.
3. Podjęcie działań w celu wyegzekwowania od SBM „Natolin” zapłaty kary umownej w wysokości 458 421,00 USD (1 264 921 zł) wraz z należnymi odsetkami za zwłokę.
4. Uzupelnienia prowadzonej ewidencji nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.

Ponadto, z uwagi na częstotliwość występowania podobnych nieprawidłowości, stwierdzonych w toku kontroli:

- KW/0913-56/2006 – dotyczącej nabywania nieruchomości komunalnych przez Spółdzielnię Mieszkaniową "Wyżyny" po 1989 r. oraz legalności wydanych dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Wyżyny" decyzji architektoniczno – budowlanych,
- KW/0913-95/2006 – dotyczącej oceny prawidłowości oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej "Jary",

<sup>6</sup> Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.

<sup>7</sup> Obowiązującym od dnia 22 października 2007 r. na podstawie ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218).

- KW/0913-64/2007 – dotyczącej oceny prawidłowości oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "Wola",  
- KW/0913-89/2007 – dotyczącej oceny prawidłowości oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Koński Jar-Nutki”,  
polegających na ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego gruntów uprzednio zabudowanych bez przeniesienia prawa własności naniesień, zachodzi obawa, iż w przypadku umów zawieranych z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi na terenie m.st. Warszawy (dotychczas niekontrolowanymi) mogła wystąpić analogiczna sytuacja. Biorąc powyższe pod uwagę, zobowiązuję Pana Dyrektora do przygotowania stosownych dokumentów w celu wystąpienia do właściwych władz z prośbą o podjęcie inicjatywy ustawodawczej, w zakresie zmiany obowiązujących przepisów, która w sposób kompleksowy doprowadziłaby do uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony praw (spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych) członków spółdzielni mieszkaniowych.

Obowiązujące przepisy nie przewidują środków odwoławczych.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Dyrektora, w nieprzekraczalnym terminie 30 dni, do przedstawienia informacji o sposobie realizacji wniosków i zaleceń pokontrolnych bądź wskazania uzasadnionych przyczyn ich niewykonania.

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

PREZYDENT  
miasta stołecznego Warszawy  
*W. Wank*  
Hanna Gronkiewicz-Waltz

Do wiadomości:

1. Pan Andrzej Jakubiak  
Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Burmistrz Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy

przekazane w całości

*Arkadiusz Jówicko*  
ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Kontroli

Arkadiusz Jówicko

10. DYREKTORA  
BIURA KONTROLI

*Arkadiusz Jówicko*

SEKRETARZ  
MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY

*Jarosław Maczkowiak*