

N A J W Y Ż S Z A I Z B A K O N T R O L I

Departament Ochrony Środowiska i Budownictwa

nr ewid. 202/1999/S/98/002/DOB

DOŚiB- 4113-2-98

INFORMACJA

**O WYNIKACH KONTROLI GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI W GMINIE WARSZAWA CENTRUM
DZIELNICY MOKOTÓW I UDOSTĘPNIANIA GRUNTÓW
W PASACH DROGOWYCH NA TERENIE WARSZAWY**

SPIS TREŚCI

	Strona
I. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
1. Charakterystyka kontroli.....	1
2. Synteza ustaleń kontroli i ocena kontrolowanej działalności.....	2
3. Wnioski.....	10
II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	12
1. Charakterystyka stanu prawnego.....	12
2. Uwarunkowania ekonomiczno-organizacyjne.....	20
3. Istotne ustalenia kontroli.....	21
3.1. Nieruchomość położona przy ul.Kieleckiej 31.....	21
3.2. Nieruchomość położona przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11.....	24
3.3. Nieruchomość położona przy ul.Sikorskiego.....	26
3.4. Nieruchomość położona przy ul.Bartyckiej 26.....	27
3.5. Nieruchomość położona przy ul.Łowickiej 42.....	29
3.6. Nieruchomość położona przy ul.Batuty.....	29
3.7. Nieruchomość położona przy ul.Podchorążych 89.....	30
3.8. Nieruchomość położona przy ul.Wielickiej 34/36.....	31
3.9. Nieruchomość położona przy ul.Stępińskiej 32 a.....	33
3.10. Nieruchomość położona przy ul.Wilanowskiej 130.....	36
3.11. Udostępnianie nieruchomości w pasach drogowych dróg krajowych i wojewódzkich.....	38
III. OPIS POSTĘPOWANIA KONTROLNEGO I DZIAŁAŃ PODJĘTYCH PO ZAKOŃCZENIU KONTROLI	41

Załączniki

Nr 1 - Wykaz skontrolowanych jednostek

Nr 2 - Wykaz podstawowych aktów prawnych

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Charakterystyka kontroli

Nr kontroli doraźnej S/98/002

Temat kontroli: „Przekazywanie w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaż nieruchomości na rzecz osób prawnych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i użytkowe w Gminie Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów”, który został w trakcie kontroli rozszerzony o udostępnianie gruntów w pasach drogowych na terenie Warszawy.

Kontrola została podjęta przez Najwyższą Izbę Kontroli w wyniku wniesionych skarg oraz w związku z pismem Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 17 czerwca 1998r., przy którym przekazano kolejne skargi dotyczące gospodarowania gruntami w Gminie Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów.

Kontrolę przeprowadził Departament Ochrony Środowiska i Budownictwa NIK w okresie od 29 czerwca do 23 października 1998 r.

Celem kontroli było dokonanie oceny podejmowanych decyzji - w związku z przekazywaniem w użytkowanie wieczyste i sprzedaż na rzecz osób prawnych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo pod względem legalności, rzetelności i gospodarności oraz udostępnianie nieruchomości w pasach drogowych dróg krajowych i wojewódzkich na inne cele niż transportowe pod względem celowości, legalności, rzetelności i gospodarności.

Kontrola przeprowadzona została w 3 jednostkach: Urzędzie Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów i dotyczyła 10 nieruchomości, Zarządzie Dróg Miejskich w Warszawie w sprawie udostępniania nieruchomości w pasach drogowych dróg krajowych i wojewódzkich oraz Urzędzie Rejonowym w Warszawie, gdzie dotyczyła jednej nieruchomości.

Kontrolą objęto okres 1994 - 30 czerwca 1998r.

Nie wystąpiły przypadki odmowy podpisania protokołu kontroli.

Wykaz jednostek objętych kontrolą zawiera załącznik nr 1.

2. Synteza ustaleń kontroli i ocena kontrolowanej działalności

I. W działaniach Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum w kontrolowanym okresie nie stwierdzono nieprawidłowości w gospodarowaniu następującymi nieruchomościami położonymi przy:

- ul. Batuty i ul. Łowickiej, gdzie zastosowano prawidłowy tryb pisemnego przetargu nieograniczonego, określonego w ustawie z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz w aktach wykonawczych przy oddaniu ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste i w dzierżawę, a w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. Wielickiej oddanie w trybie bezprzetargowym prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz sprzedaży budynków zgodnie z art. 2c ustawy z dnia 29 września 1990 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (str. 29-30, 31);
- ul. Podchorążych i ul. Wilanowskiej dla których prawidłowo przeprowadzono postępowanie administracyjne w celu uregulowania stanu prawnego ww. nieruchomości (str. 30-31 i str. 36-38).

II. Kontrola wykazała również istotne nieprawidłowości, a w szczególności:

1. Naruszono przepisy prawa przy dokonywaniu podziału działki ewidencyjnej nr 7 w obrębie 1-01-09 o powierzchni 657 m² położonej przy ul. Kieleckiej 31:
 - Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami działający z up. Burmistrza decyzją z dnia 20.10.1994r. dokonał podziału działki nr 7 o powierzchni 657 m² na działki nr 7/1 o pow. 263 m², nr 7/2 o pow. 122 m² i nr 7/3 o pow. 272 m² niezgodnie z ustaleniami m.p.z.p. i jako nieuprawniony organ administracji publicznej, co stanowiło naruszenie art. 10 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Umożliwiło to Zarządowi Dzielnicy Mokotów Warszawa-Centrum oddanie w użytkowanie wieczyste bez przetargu w trybie art. 4 ust. 8 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości utworzonej działki ewidencyjnej nr 7/3 o powierzchni 272 m² Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeszłość”. (str. 21-24)
 - Organ gminy przy wydaniu decyzji nie został wyłączony ze sprawy podziału przedmiotowej działki pomimo, iż z art. 27 a § 1 k.p.a. wynikało, że organy gminy podlegały wyłączeniu od załatwiania spraw, których stroną była gmina, a także wynikało to z § 1a Porozumienia z dnia 13.09.1990 r. zawartego między Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Warszawie a Zarządem Dzielnicy Warszawa Mokotów, który wyłączył z zadań powierzonych sprawy, w których gmina jest stroną postępowania (str. 21-24).

CZĘŚĆ OGÓLNA
Synteza ustaleń kontroli i ocena kontrolowanej działalności

W wyniku powyższego podziału powstała działka ewidencyjna nr 7/2 o pow.122m², która jest własnością Gminy, a która nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej. Natomiast w przypadku działki ewidencyjnej nr 7/1 o pow.263m² toczy się postępowanie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dla następczyni prawnej byłego właściciela.

2. **Nie wydano decyzji o rozbiórce obiektów lub przedłużeniu pozwoleń na ich użytkowanie w przypadku upływu ważności decyzji.** Na terenie przy ul. Bartyckiej 26 stanowiącym działkę ewidencyjną nr 7 o pow. 7,6204 ha znajduje się 76 pawilonów wystawienniczo-handlowych. W 44 przypadkach wydane decyzje o pozwoleniu na użytkowanie tych pawilonów na okres czasowy straciły ważność, w tym w 16 przypadkach z dniem 31.12.1997r., a w 28 z dniem 31.08.1998r. Decyzje te zawierały zapis umożliwiający rozbiórkę pawilonów, w przypadku braku pozwolenia na dalsze użytkowanie. Do dnia zakończenia kontroli nie zostały podjęte działania zmierzające do uregulowania powyższych spraw, co skutkowało brakiem możliwości dysponowania gruntami stosownie do ustaleń m.p.z.p. zgodnie z art. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a w stosunku do 4 pawilonów również naruszeniem przepisu art. 66 ustawy prawo budowlane. Trzech właścicieli wobec niewydania decyzji o rozbiórce obiektu lub przedłużeniu pozwoleń skorzystało z utraty ważności pozwoleń na użytkowanie pawilonów i nie zgłosili obiektów do opodatkowania podatkiem od nieruchomości. (str. 27-28)
3. **Sprawowany nadzór i kontrola przez Dyrektora Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum działającego z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy w zakresie nadzoru budowlanego nie były właściwe.**
 - **Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów, który działał w ramach kompetencji wynikających z regulaminu, pomimo wydania dziennika budowy, a więc posiadania informacji, że Spółka „Echo Investment” S.A. od 23.09.1997r. jest inwestorem zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 i prowadzi budowę bez pozwolenia, nie podjął żadnych działań zmierzających, aby doprowadzić do przestrzegania przepisów prawa budowlanego przez inwestora.** Decyzja Z-cy Naczelnika działającego z upoważnienia Prezydenta m.st.Warszawy przenosząca pozwolenie na budowę z dotychczasowego inwestora SM „Przyszłość” na Spółkę „Echo Investment” S.A została wydana dopiero w dniu 16.04.1998r. Były to działania sprzeczne z art. 40 ustawy prawo budowlane, gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przyszłość” od października 1996 r. nie była inwestorem i utraciła prawo dysponowania nieruchomością, na której realizowano obiekt budowlany (str . 25).
 - **Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów wydał w dniu 27.05.1998r. poświadczenie przyjęcia zgłoszenia użytkowania omawianej nieruchomości niezgodnie ze stanem faktycznym.** W poświadczeniu stwierdzono m.in., iż

przedmiotowy zespół budynków mieszkalnych ma powierzchnię mieszkalną 4849,1m² oraz ilość lokali 48. Jak wynika z powyższego **w poświadczeniu została zaniżona w stosunku do stanu faktycznego powierzchnia mieszkalna o 150,6 m² oraz ilość lokali o 5.** Ponadto Spółka została zobowiązana do dołączenia przy zawiadomieniu o zakończeniu budowy m.in. kopii rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami wraz z opisem uzupełniającym. Dopiero w wyniku kontroli NIK w dniu 10.09.1998r. została przekazana do Urzędu poprawiona dokumentacja powykonawcza budynku przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 **(str. 25-26).**

4. Podejmowano decyzje z rażącym naruszeniem prawa co stanowi przesłankę stwierdzenia nieważności decyzji na podstawie art.156 § 1 pkt 2 k.p.a.

- Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów wbrew przepisom § 2 ust. 3 i § 11 ust. 1 i 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985r.¹ wydał decyzję z dnia 29.03.1990r. w sprawie oddania Spółce z o.o. „Aneks” w użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni 620m² położonego przy ul.Stępińskiej 32a oraz sprzedaży budynku mieszkalnego znajdującego się na tym terenie. W rezultacie Spółka z o.o. „Aneks” nabyła zamieszkały budynek mieszkalny a nie użytkowy i została zwolniona z zapłaty ceny za budynek w zamian za przeprowadzenie remontu **(str. 33-34).**
- Wiceprezydent m.st. Warszawy działający z up.Prezydenta m.st. Warszawy decyzją z dnia 8.12.1993r. odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami w sprawie ustanowienia na rzecz Spółki z o.o. „Aneks” użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Stępińskiej 32a z równoczesną sprzedażą budynku przeznaczonego na siedzibę Spółki. W uzasadnieniu Wiceprezydent powołał się na § 11 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985r. 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. **Przepis § 11 w związku z § 2 ust. 3 powyższego rozporządzenia nie miał w tym przypadku zastosowania, bowiem zwolnienie z zapłaty ceny za budynek mieszkalny nie dotyczy osób prawnych nabywających budynki na cele użytkowe (str. 34).**

Prezydent m.st. Warszawy do dnia zakończenia kontroli nie żądał rozwiązania umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste Spółce z o.o. „Aneks” pomimo, że ten podmiot nie wykonuje obowiązków określonych w umowie i od 1992r.nie przeprowadził w podanym terminie przebudowy i modernizacji budynku.

¹ Rozporządzenie 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. z 1989 r. Nr 14, poz. 75.

CZĘŚĆ OGÓLNA

Synteza ustaleń kontroli i ocena kontrolowanej działalności

Prezydent m.st.Warszawy wg. art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami może żądać rozwiązania umowy wieczystego użytkowania przed upływem ustalonego okresu stosownie do art.240 k.c.

5. **Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum wiedząc, iż Wielicka Spółdzielnia Mleczarska dysponuje kwotą umożliwiającą jej całkowitą spłatę zobowiązania wobec Gminy nie powiadomił o tym Prezydenta m.st.Warszawy lub Wydziału Polityki Finansowej i Budżetu Urzędu Gminy Warszawa Centrum.** W dniu 3 stycznia 1997r. Kierownik Referatu Wymiaru Podatków w Wydziale Finansów Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów przekazał wniosek Wielickiej Spółdzielni Mieszkaniowej o umorzenie odsetek zgodnie z właściwością do Urzędu Gminy Warszawa-Centrum. W dniu 6 stycznia 1997r. wpłynął do Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów akt notarialny z dnia 2 grudnia 1996r. - umowa sprzedaży nieruchomości przy ul.Wielickiej 34/36 na rzecz Spółki z o.o. „DARAT”, za którą Spółdzielnia uzyskała kwotę w wysokości 10.110.708,70 zł. W dniu 6 grudnia 1996r. Spółdzielnia wpłaciła kwotę 142.440,33 zł stanowiącą wysokość należności głównej (str. 32-33).
6. **Przepływ informacji między Wydziałem Architektury i Nadzoru Budowlanego i Wydziałem Finansowym Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów odnośnie wydawanych pozwoleń na użytkowanie obiektów nie był dostateczny.** Służby finansowe nie posiadały pełnej, bieżącej informacji o obiektach podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości (str. 28).
7. **Skarbnik Gminy Warszawa Centrum działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy nie dołożył należytej staranności przy podejmowaniu decyzji o umorzeniu odsetek Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej i nie zasięgnął informacji o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.** Decyzją z dnia 19.03.1997r. Skarbnik Gminy Warszawa Centrum z up.Prezydenta m.st.Warszawy umorzył Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej odsetki w kwocie 50.268 zł. Spółdzielnia w dniu 2 grudnia 1996r. sprzedała nieruchomość przy ul.Wielickiej 34/36. W wyniku tej transakcji Spółdzielnia dysponowała kwotą w wysokości 10.110.708,70 zł, która pozwalała jej na uregulowanie w całości zadłużenia (str. 32-33).
W związku z tym w sprawie tej zachodzą przesłanki do wznowienia postępowania podatkowego z przyczyn określonych w art.240 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa.
8. **Wadliwie prowadzono postępowanie egzekucyjne w Urzędzie Rejonowym w Warszawie oraz w Urzędzie Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów.**
 - **Kierownik Urzędu Rejonowego nie poddał egzekucji administracyjnej nałożonej w celu przymuszenia na Spółkę z o.o. „Aneks” nieuiszczonej grzywny w wysokości 10.000 zł, przez co naruszył przepis art.124 § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Po upływie 8 miesięcy Zastępca Kierownika Urzędu Rejonowego działający z upoważnienia Kierownika Urzędu Rejonowego zmienił środek egzekucyjny z**

grzywny w celu przymuszenia na wykonanie zastępcze tj. zobowiązał Spółkę, wbrew przepisom ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, do wpłacenia zaliczki w wysokości 3.000 zł co w konsekwencji wydłużyło postępowanie egzekucyjne (str. 35-36).

- Kierownik Wydziału Finansów Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów wystawił 5 tytułów wykonawczych dotyczących stanu zadłużenia Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej w Warszawie z tytułu podatku od nieruchomości, nie wydając uprzednio decyzji określających wysokość zobowiązania stosownie do art.5 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 grudnia 1980r. o zobowiązaniach podatkowych. Działanie takie niezgodne było z przepisem art. 3 ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (str. 31-32).

9. Decyzja z dnia 23.08.1996 r. o pozwoleniu na budowę stacji paliw PZ „POL-OIL-CO” sp. z o.o. przy ul.Sikorskiego róg ul.Pory wydana przez Zastępcę Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie działającego z up.Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie zawierała istotne uchybienia. Decyzja nie zawierała:

- pouczenia strony o obowiązku usunięcia budynków na koszt właściciela bez odszkodowania w sytuacji, gdy zaistnieje potrzeba budowy lub modernizacji drogi, określonego w art.35 ust.3 ustawy o drogach publicznych.
- czasokresu lokalizacji, stacji paliw płynnych.

Ponadto decyzja zawierała zapis „budowa stacji paliw płynnych o lokalizacji czasowej”. Obowiązująca od 1 stycznia 1995r. ustawa Prawo budowlane nie posługuje się pojęciem „lokalizacji czasowej” (str. 27).

10. Zarząd Dróg Miejskich (ZDM) nie egzekwował warunków umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa:

- Zarząd Dróg Miejskich w latach 1995-1998 nie naliczał Przedsiębiorstwu Zagranicznemu „POL-OIL-COMPANY” Sp. z o.o. oraz GP „Nodzak Trade” Sp. z o.o. odsetek za nieterminowe regulowanie należności z tytułu zawartych umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa. Zawarte umowy dzierżawy zobowiązywały dzierżawców do płacenia odsetek za zwłokę. Za nieterminowe regulowanie należności z tytułu powyższych umów dzierżawy powinny być naliczone przez Zarząd Dróg Miejskich odsetki w kwocie 14.353,63 zł. Odsetki te Zarząd Dróg Miejskich naliczył dopiero w wyniku kontroli w sierpniu 1998r. (str. 26-27).
- W przypadku 8 umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych w pasach dróg wojewódzkich i krajowych, dzierżawcy w latach 1995-1997 nie byli obciążani przez ZDM pełnymi kwotami wynikającymi z zawartych umów. Łączna kwota zaległości wynikająca z tych umów wynosiła 8.638,36 zł (str. 39). Do dnia 16 marca 1999r. w wyniku zaleceń pokontrolnych odzyskano kwotę w wysokości 6290,16 zł.

11. Zarząd Dróg Miejskich udostępniając grunty Skarbu Państwa nie określał w zezwoleniach warunków wymaganych przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych oraz nie pobierał jednorazowych opłat za zezwolenia, a umowy dzierżawy zawierał bez pełnomocnictwa Wojewody Warszawskiego.

- **ZDM w latach 1994-1998 wydał 43 zezwolenia na zajęcie pasa drogowego, w tym 6 pod stacje paliw, 2 pod myjnie samochodowe i 35 pod parkingi na okresy wieloletnie nie pobierając jednorazowych płał za zajęcie terenu ulicznego, nie określając warunków przywrócenia pasa drogowego do poprzedniego stanu użyteczności oraz usuwania wad technicznych robót wykonanych w pasie drogowym, co było sprzeczne z art. 40 ustawy o drogach publicznych i z § 5 ust. 2 pkt 4-6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów o drogach publicznych. Jednorazowe opłaty za zajęcie pasa drogowego stanowią dochody środków specjalnych zarządów dróg przeznaczonych na utrzymanie dróg, zgodnie z art. 40a ustawy o drogach publicznych (str. 38).**
- **Zawierane przez ZDM wieloletnie umowy dzierżawy na wydzielone tereny pasów drogowych stanowiące własność Skarbu Państwa, dopuszczały do realizacji obiektów stałych wbrew przepisowi art. 35 ust. 3 ustawy o drogach publicznych. W zawartych umowach dzierżawy umownie kształtowano stawki opłat za grunt, zasady wypowiedzania i rozwiązywania umów oraz zwrotu terenu do ZDM po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umów, a nie określano wysokości jednorazowej opłaty za zajęcie pasa drogowego oraz terminu jej uiszczenia, co było sprzeczne z art. 40 ustawy o drogach publicznych i § 5 ust. 2 pkt 4-6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986 r.**
- **Na 43 umowy dzierżawy gruntów Skarbu Państwa znajdujących się w pasie drogowym 41 umów Zarząd Dróg Miejskich zawarł bez pełnomocnictwa Wojewody Warszawskiego (str. 38-39).**

12. Zarząd Dróg Miejskich nie odprowadzał należności z tytułu czynszu dzierżawnego gruntów Skarbu Państwa do budżetu państwa. ZDM w latach 1994-1998 odprowadził środki finansowe pochodzące z czynszu dzierżawnego gruntów Skarbu Państwa w wysokości 13.991.720,95 zł do budżetu Miasta Stołecznego Warszawy zamiast do budżetu państwa. Prezydent m.st. Warszawy również nie odprowadził powyższych środków finansowych do budżetu państwa pozostawiając je w budżecie gminy. Działanie takie było niezgodne z art.3 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 5 stycznia 1991r. Prawo budżetowe oraz ustawą z dnia 25 marca 1994r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy i spowodowało uszczuplenie dochodów budżetu państwa (str. 39-40).

13. Kwota uszczupień z tytułu nieodprowadzenia środków finansowych pochodzących z czynszu dzierżawnego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 13.991.720,95 zł, nienaliczania odsetek za nieterminowe regulowanie należności z tytułu zawartych umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa wynosiła 14.353,62 zł oraz nieobciążania dzierżawców gruntów Skarbu Państwa położonych w pasach dróg wojewódzkich i krajowych pełnymi kwotami wynikającymi z umów wynosiła 8.638,36 zł, co daje łączną kwotę w wysokości 14.014.712,93 zł (str. 27, 39)

Do dnia 16 marca 1999 r. została odzyskana kwota w wysokości 6.290,16 zł.

Jak wykazała kontrola Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum w postępowaniu z zakresu gospodarowania nieruchomościami naruszył przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz przepisy kpa.

Dokonano podziału działki z naruszeniem przepisów o właściwości rzeczowej organu administracji państwowej i art.10 ust.1 i 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Pozwoliło to pominąć tryb przetargowy i oddać w użytkowanie wieczyste spółdzielni mieszkaniowej nieruchomość za cenę wyraźnie zaniżoną w stosunku do ceny możliwej do osiągnięcia w przypadku ogłoszenia przetargu.

Z rażącym naruszeniem prawa podjęto decyzje o oddaniu w użytkowanie wieczyste gruntu oraz sprzedaży budynku mieszkalnego wraz z lokatorami.

W wyniku braku nadzoru i kontroli w ramach realizowania przez Dyrektora Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum przepisów prawa budowlanego dopuszczono m.in. do realizacji obiektu przez inwestora, który nie posiadał pozwolenia na budowę.

Brak prawidłowego przepływu informacji między Wydziałami w Urzędzie Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów spowodował nie obciążanie podatkiem od nieruchomości użytkowników obiektów obowiązanych do jego uiszczenia.

Kierownik Urzędu Rejonowego dopuścił do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę zawierającej niepełne pouczenie strony o jej obowiązkach oraz bez czasokresu lokalizacji.

Zarząd Dróg Miejskich nie egzekwował warunków umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa nie tylko na terenie Dzielnicy Mokotów ale na obszarze m.st.Warszawy, które zawierane były bez pełnomocnictwa Wojewody Warszawskiego oraz wydawał zezwolenia na zajęcie pasa drogowego z naruszeniem przepisów ustawy o drogach publicznych i aktu wykonawczego.

Skarbnik Gminy Warszawa-Centrum z up. Prezydenta m.st.Warszawy umorzył odsetki nie zasięgając informacji o sytuacji ekonomicznej podmiotu ubiegającego się o umorzenie, a Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum nie powiadomił Prezydenta o fakcie, iż podmiot dysponuje kwotą pozwalającą na uregulowanie całej

CZĘŚĆ OGÓLNA**Synteza ustaleń kontroli i ocena kontrolowanej działalności**

należności. Prezydent m.st.Warszawy dopuścił do wpływu do budżetu Miasta Stołecznego Warszawy środków finansowych, które należne były budżetowi państwa.

Wyniki kontroli wskazują na potrzebę skutecznego egzekwowania obowiązującego prawa i współdziałania wszystkich organów administracji rządowej i samorządowej.

3. Wnioski

Uwzględniając wyniki kontroli Najwyższa Izba Kontroli przedstawia wnioski kierowane do:

♦ Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy

- 1) Zwrócić do budżetu kwotę 13.991.720,95 zł z tytułu wydzierżawienia przez Zarząd Dróg Miejskich gruntów Skarbu Państwa położonych w pasach dróg krajowych i wojewódzkich oraz odprowadzać do budżetu kwoty należne Skarbowi Państwa.
- 2) Wnioskować o wznowienie postępowania w sprawie umorzenia odsetek Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej w Warszawie na podstawie art. 240 § 1 pkt 5 ustawy ordynacja podatkowa.
- 3) Przeanalizować ponownie zasadność nie wystąpienia o rozwiązanie umowy ze Spółką z o.o. „Aneks” o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu położonego w Warszawie przy ul.Stępińskiej 32a w świetle art.33 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

♦ Starosty Powiatu Warszawskiego

- 1) Spowodować uzyskanie od Spółki z o.o. „Aneks” ekspertyzy budowlano-konstrukcyjnej stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego przy ul.Stępińskiej 32a w Warszawie.

♦ Dyrektora Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum

- 1) Przestrzegać podziałów nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami i zapewnić skuteczną kontrolę w tym zakresie.
- 2) Zwiększyć nadzór i kontrolę w zakresie:
 - uzyskiwania pozwoleń na budowę oraz na użytkowanie obiektów budowlanych
 - posiadania pozwoleń na użytkowanie obiektów na okres czasowy.
- 3) Usprawnić współpracę pomiędzy Wydziałami w celu terminowego egzekwowania podatku od nieruchomości na rzecz Gminy.
- 4) Nadzorować skuteczne prowadzenie postępowania egzekucyjnego.

♦ Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich

- 1) Udostępniać inwestorom wydzielonych części pasów drogowych pod działalność gospodarczą zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych.**
- 2) Przy wydawaniu zezwoleń na zajęcie pasa drogowego na cele niezwiązane z budową, modernizacją, utrzymaniem i ochroną dróg stosować zasady określone w ustawie o drogach publicznych oraz w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych, w tym przestrzegać obowiązku pobierania jednorazowej opłaty za zajęcie pasa drogowego.**
- 3) Zapewnić ściągalność należności oraz odsetek za nieterminowe regulowanie należności z tytułu zawartych umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w pasach drogowych.**
- 4) Odprowadzać środki pochodzące z tytułu czynszów dzierżawnych gruntów Skarbu Państwa do budżetu państwa.**

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Charakterystyka stanu prawnego

1. Gospodarka gruntami.

Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości² określała zasady:

- 1) gospodarowania gruntami zabudowanymi i gruntami przeznaczonymi w planach zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy,
- 2) wywłaszczania nieruchomości.

Zasady gospodarowania gruntami określone w ustawie nie obejmowały gruntów zabudowanych, wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz związanych z państwowym gospodarstwem leśnym i położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie na cele gospodarki rolnej i leśnej (art.1).

Zgodnie z art.2 ust.1 ustawy gospodarka gruntami stanowiącymi własność Skarbu Państwa należała do właściwości wojewodów i rejonowych organów rządowej administracji ogólnej, a gruntami stanowiącymi własność gminy - do właściwości rad gmin i zarządów gmin, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej.

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy mogły być sprzedane osobom prawnym i fizycznym albo oddane w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem (art.4 ust.1).

Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy następowała w drodze przetargu organizowanego na zasadach ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa. Właścicielom lub użytkownikom wieczystym gruntów mogły być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki, jeżeli części te nie mogły być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste jako odrębne działki budowlane (art.4 ust.8)³.

Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub własność gminy wymagała zawarcia umowy (art.19 ust.1).

² Dz.U. z 1991r. Nr 30, poz.127 ze zm.

³ Art.4 ust.8 zmieniony przez art.22 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zmianie niektórych ustaw normujących funkcjonowanie gospodarki i administracji publicznej - Dz.U. Nr 106, poz.496 - z dniem 1 stycznia 1997r. w brzmieniu: „Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, z zastrzeżeniem ust.6 i 7 oraz art.23 ust.4 i art.88a, a także sprzedaż wolnych budynków i innych urządzeń oraz wolnych lokali, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, następuje w drodze przetargu organizowanego na zasadach ustalonych przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta. Właścicielom lub użytkownikom wieczystym gruntów mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste, w trybie bezprzetargowym, części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki, jeżeli części te nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste jako odrębne działki budowlane.”

Rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy mógł wydać decyzję o rozwiązaniu umowy i zarządzić odebranie gruntów stosownie do art.240 Kodeksu cywilnego (art.26 ust.1).

Zgodnie z art.10 ust.1 ustawy mógł nastąpić podział nieruchomości, jeżeli był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Organem właściwym do zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości był rejonowy organ rządowej administracji ogólnej (art.10 ust.3).

Zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości mogło przejść do właściwości organów niektórych gmin na podstawie porozumienia zawartego z wojewodą (§ 1 ust.1 pkt 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 13 lipca 1993r. w sprawie określenia zadań i kompetencji z zakresu rządowej administracji ogólnej i specjalnej, które mogą być przekazane niektórym gminom o statusie miasta, wraz z mieniem służącym do ich wykonywania, a także zasad i trybu przekazania)⁴.

Art.27a § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego⁵ stanowił, że organy gminy podlegają wyłączeniu od załatwiania spraw, których stroną jest gmina.

Ustawa z dnia 29 września 1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości⁶ w art.2 c ust.1 i 2 stanowiła, iż Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu i innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990r. były użytkownikami gruntu, o których mowa w art.1 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 29 grudnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu oraz przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń oraz lokali. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następowało bez przetargu.

Art.6 ust.2 ustawy z dnia 4 października 1991r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw⁷ umożliwił radzie gminy, w drodze uchwały, zwolnić grunt od sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która przyjęła na członków spółdzielni określoną w uchwale liczbę kandydatów objętych listami prowadzonymi przez wojewodów lub zarejestrowanych w spółdzielniach mieszkaniowych. Powyższy przepis miał również zastosowanie do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i zwolnienie gruntów od sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu następowało zarządzeniem wojewody (art.6 ust.3)⁸

Ponadto zgodnie z § 2 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i

⁴ Dz.U. Nr 65, poz.309 ze zm.

⁵ Art.27a wprowadzony ustawą z dnia 24 maja 1990r. o zmianie ustawy - kodeks postępowania administracyjnego - Dz.U. Nr 34, poz.201, skreślony został przez art.25 pkt 3 ustawy z dnia 12 października 1994r. o samorządowych kolegiach odwoławczych - Dz.U. Nr 122, poz.593 - z dniem 6 grudnia 1994r.

⁶ Dz.U. Nr 79, poz.464 ze zm.

⁷ Dz.U. Nr 103, poz.446 ze zm. obowiązywała do 31 grudnia 1995 r.

⁸ art.6 ust.3 dodany przez art.3 ustawy z dnia 10 czerwca 1994r. zmieniającej ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz niektóre inne ustawy - Dz.U. Nr 84, poz.384 - z dniem 9 sierpnia 1994r.

sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami⁹ osobom prawnym, nie będącym spółdzielniami mieszkaniowymi, państwowymi jednostkami organizacyjnymi ani organizacjami społecznymi, mogły być oddane w użytkowanie wieczyste grunty przeznaczone pod budowę budynków użytkowych lub zabudowane takimi budynkami.

§ 11 ust.1 i 2 powyższego rozporządzenia stanowił, że jeżeli przedmiotem sprzedaży na rzecz najemców są jednocześnie wszystkie lokale w domu przeznaczonym, z uwagi na stan techniczny, do remontu, modernizacji lub rewaloryzacji, jednostka dokonująca sprzedaży mogła zwolnić nabywców od uiszczania ceny nabycia tych lokali, w razie gdy zobowiążą się oni do pokrycia kosztów remontu, modernizacji lub rewaloryzacji domu w terminie określonym w umowie i sprawowania zarządu wyremontowaną nieruchomością. Termin przeprowadzenia remontu, modernizacji lub rewaloryzacji mógł być przedłużony w drodze umowy. Przepis ten miał zastosowanie także w razie sprzedaży innym osobom wszystkich lokali w opróżnionym domu przeznaczonym do remontu, modernizacji lub rewaloryzacji.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym¹⁰ określiła zakres oraz sposoby postępowania w sprawie przeznaczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania. Sposób wykorzystania gruntów powinien być określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych przez zarząd i uchwalonych przez radę gminy.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami¹¹ zastąpiła z dniem 1 stycznia 1998r. ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, radykalizując, uzupełniając i uszczegóławiając zasady gospodarki gruntami.

M.in. nowa ustawa w art.33 ust.3 stanowi, iż właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art.240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

O ile na gruncie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości jednostronne rozwiązanie umowy wymagało decyzji kierownika urzędu rejonowego lub zarządu gminy, o tyle obecnie rozwiązanie umowy dokonuje sąd, orzeczeniem wydanym w procesie cywilnym.

Regulacje dotyczące podziałów nieruchomości zostały uregulowane w art.92-100 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Ustrój samorządu terytorialnego miasta stołecznego Warszawy

Ustrój i podział terytorialny Warszawy został uregulowany w ustawie z dnia 18 maja 1990r. o ustroju samorządu miasta stołecznego Warszawy¹².

⁹ j.t. Dz.U. z 1989r. Nr 14, poz.75 - uchylony 31 sierpnia 1991 r.

¹⁰ Dz.U. Nr 89, poz.415 ze zm. - obowiązuje od 1 stycznia 1995r. i zastąpiła ustawę z dnia 12 lipca 1984r. o planowaniu przestrzennym - Dz.U. z 1989r. Nr 17, poz.99 ze zm.

¹¹ Dz.U. Nr 115, poz.741 ze zm.

¹² Dz.U. Nr 34, poz.200

Miasto stołeczne Warszawa z mocy prawa było związkiem dzielnic-gmin i posiadało osobowość prawną. Dzielnice-gminy m.st. Warszawy były gminami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym¹³(art.1 ust.1 i 2).

Do zakresu działania dzielnic należały wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym nie zastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów (art.5).

Szczegółowy podział zadań i kompetencji między Warszawą a dzielnicami określał statut Związku zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawowymi (art.6 ust.3 ustawy).

Organem stanowiącym i kontrolnym dzielnicy była rada dzielnicy (art.11 ust.1 ustawy).

Na czele zarządu dzielnicy stał burmistrz (art.12).

Od decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, wydanych przez burmistrza, służyło odwołanie:

1) w sprawach należących do zadań własnych dzielnicy - do Prezydenta Warszawy

2) w sprawach należących do zadań zleconych - do Wojewody (art.14 ust.1).

Prezydent Warszawy w rozumieniu przepisów o postępowaniu administracyjnym, w sprawach należących do zadań własnych dzielnicy, był organem wyższego stopnia (art.14 ust.2)

Organem stanowiącym i kontrolnym Związku była Rada Warszawy (art.15 ust.1).

Organami wykonawczymi Związku był Zarząd Warszawy i Prezydent Warszawy (art.25).

Następnie powyższa ustawa została zastąpiona przez ustawę z dnia 25 marca 1994r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy¹⁴, która obecnie obowiązuje.

Miasto stołeczne Warszawa jest związkiem komunalnym w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym i składa się z 11 gmin (art.1 ust.1 i 2).

Organem stanowiącym i kontrolnym m.st. Warszawy jest Rada (art.7 ust.1).

Organem wykonawczym m.st. Warszawy jest Zarząd. W skład Zarządu wchodzi Prezydent m.st. Warszawy jako przewodniczący oraz wiceprezydenci (art.9 ust.1 i 2).

Do zadań Zarządu, który wykonuje zadania przy pomocy biura Zarządu m.st. Warszawy, należy m.in. prowadzenie bieżących spraw, w tym zarządzanie mieniem należącym do m.st. Warszawy (art.10 ust.1 i 2).

Dochodami m.st. Warszawy są m.in. dochody z majątku m.st. Warszawy (art.12 ust.1 pkt 3).

Zgodnie z art.3 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 5 stycznia 1991r. Prawo budżetowe¹⁵ dochody ze sprzedaży, najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa stanowią dochody budżetu państwa.

Statut m.st. Warszawy uchwalany jest przez Radę (art.13 ust.3).

Organem wykonawczym gminy Warszawa-Centrum jest Prezydent m.st. Warszawy, który jest zarządem tej gminy w rozumieniu przepisów ustawy o samorządzie terytorialnym (art.19 ust.1).

Prezydent m.st. Warszawy wydaje decyzje w zakresie zadań należących do zarządu oraz decyzje w indywidualnych sprawach administracji publicznej (art.19 ust. 1a).

¹³ Dz.U. Nr 16, poz.95 ze zm.

¹⁴ Dz.U. Nr 48, poz.195 ze zm.

¹⁵ j.t. Dz.U. z 1993r. Nr 72, poz.344 ze zm.

Do wykonywania zadań w gminie Warszawa-Centrum Prezydent powołuje i odwołuje swoich zastępców, a także określa zakres udzielonych im pełnomocnictw, w tym do wydawania decyzji administracyjnych (art.19 ust. 3).

W gminach warszawskich mogą być tworzone jednostki pomocnicze oraz jednostki niższego rzędu na zasadach określonych w przepisach ustawy o samorządzie terytorialnym (art.23).

Tworząc dzielnice, gminy warszawskie przekazują im, w drodze odrębnej uchwały, zadania i kompetencje w zakresie określonym przez radę gminy (art.24).

W dzielnicy działa rada dzielnicy jako organ uchwałodawczy. W dzielnicach gminy Warszawa-Centrum rada dzielnicy jest organem uchwałodawczym i kontrolnym (art.27 ust.1). Dyrektora zarządu dzielnicy powołuje i odwołuje rada dzielnicy na wniosek przewodniczącego zarządu gminy (art.28 ust. 3).

Przy wydawaniu decyzji w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej organy dzielnic i innych jednostek pomocniczych, którym przekazano takie uprawnienia, działają z upoważnienia właściwego organu gminy (art.30).

Zgodnie z art.17 pkt 1 k.p.a. organami wyższego stopnia wobec organów gmin w sprawach należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej są wojewodowie, a w pozostałych sprawach samorządowe kolegia odwoławcze.

3. Postępowanie egzekucyjne

Ustawa z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji¹⁶ określa postępowanie i środki przymusowe stosowane przez organy administracji rządowej i organy gminy w celu doprowadzenia do wykonania przez zobowiązanych ich obowiązków o charakterze pieniężnym lub obowiązków o charakterze niepieniężnym, a także sposobów zabezpieczenia wykonania tych obowiązków (art.1).

Egzekucji administracyjnej podlegają m.in. podatki, opłaty i inne należności do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa¹⁷ oraz grzywny i kary pieniężne, a także inne należności pieniężne pozostające w zakresie właściwości organów administracji rządowej i organów gminy lub przekazane do egzekucji administracyjnej na podstawie przepisu szczególnego (art.2 § 1 pkt 1)¹⁸.

Egzekucję administracyjną stosuje się do obowiązków określonych w art.2, gdy wynikają one z decyzji lub postanowień właściwych organów albo w zakresie administracji rządowej i gminy bezpośrednio z przepisu prawa, chyba że przepis szczególny zastrzega dla tych obowiązków tryb egzekucji sądowej (art.3).

Zgodnie z art.5 ust.2 i 3 ustawy z dnia 19 grudnia 1980r. o zobowiązaniach podatkowych¹⁹, jeżeli z przepisów prawa wynikał obowiązek wykonania zobowiązania podatkowego bez uprzedniego doręczenia decyzji, zobowiązanie podatkowe powstawało z chwilą zaistnienia okoliczności, z którymi przepisy prawa łączyły powstanie takiego zobowiązania. W razie niewykonania przez podatnika zobowiązania podatkowego mimo zaistnienia okoliczności, o

¹⁶ j.t. Dz.U. z 1991r. Nr 36, poz.161 ze zm.

¹⁷ Dz.U. Nr 137, poz.926 ze zm.

¹⁸ zmieniony przez art.308 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa z dniem 1 stycznia 1998r. poprzez zastąpienie wyrazów „o zobowiązaniach podatkowych” wyrazami „ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. - Ordynacja podatkowa”.

¹⁹ Dz.U. z 1993r. Nr 108, poz.486

których mowa powyżej organ podatkowy wydawał decyzje, w której określał wysokość tego zobowiązania.

Egzekucja administracyjna może być wszczęta, jeżeli wierzyciel, po upływie terminu do wykonania przez zobowiązanego obowiązku, uprzednio przesłał mu pisemne upomnienie zawierające wezwanie do wykonania obowiązku z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego, chyba że przepisy szczególne inaczej postanawiają. Postępowanie egzekucyjne może być wszczęte dopiero po upływie siedmiu dni od dnia doręczenia tego upomnienia (art.15 § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji).

Organem egzekucyjnym w zakresie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych jest urząd skarbowy (art.19).

Organem egzekucyjnym w zakresie egzekucji administracyjnej obowiązków o charakterze niepieniężnym jest:

- 1) rzeczowo właściwy terenowy organ administracji rządowej I instancji,
- 2) miejscowo właściwa gmina w zakresie zadań własnych lub zleconych (art.20 § 1).

Zgodnie z art.124 § 1 ustawy nałożone grzywny w celu przymuszenia, nie uiszczone w terminie, podlegają ściągnięciu w trybie egzekucji należności pieniężnych, określonych w niniejszej ustawie.

4. Prawo budowlane

Rozdział 8 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane²⁰, zwanej dalej prawem budowlanym, określa strukturę organów nadzoru budowlanego, a także obowiązki i uprawnienia organów przy wykonywaniu zadań państwowego nadzoru budowlanego.

Zgodnie z art.84 ust.1 ustawy prawo budowlane organami nadzoru architektoniczno-budowlanego byli:

- 1) wojewoda
- 2) kierownik urzędu rejonowego.

Organem pierwszej instancji w sprawach wynikających z ustawy był kierownik urzędu rejonowego, chyba że ustawa stanowiła inaczej (art.84 ust.2 prawa budowlanego).

Stosownie do art.40 ustawy z dnia 22 marca 1990r. o terenowych organach rządowej administracji ogólnej²¹ kierownik urzędu rejonowego mógł, za zgodą wojewody, powierzyć wykonywanie nadzoru budowlanego organom gmin.

Przekazaniu mogła podlegać całość problematyki nadzoru budowlanego lub tylko niektóre kompetencje (np. wydawanie pozwoleń na budowę). Decydowała o tym treść porozumienia. W każdym jednak przypadku, organem drugiej instancji w tych sprawach, w stosunku do

²⁰ Dz.U. Nr 89, poz.414 ze zm. Rozdział 8 został zmieniony przez art.90 pkt 9 ustawy z dnia 24 lipca 1998r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa - Dz.U. Nr 106, poz.668 - z dniem 1 stycznia 1999r. Od 1 stycznia 1999r. zadania administracji architektoniczno-budowlanej wykonują m.in.: starosta i wojewoda -art.80 ust.1 prawa budowlanego. Zgodnie z art.82 ust.2 prawa budowlanego organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji, zastrzeżeniem ust.3 i 4 jest starosta.

²¹ Dz.U. Nr 21, poz.123 ze zm.

decyzji i postanowień wydanych przez kierowników urzędów rejonowych czy wójtów, burmistrzów lub prezydentów miast był wojewoda zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 k.p.a.

Art. 87 ust.1 prawa budowlanego stanowi, że do podstawowych obowiązków organów nadzoru architektoniczno-budowlanego należy m.in. nadzór nad przestrzeganiem przepisów ustawy.

Ustawa prawo budowlane daje organom nadzoru architektoniczno-budowlanego prawo dokonywania czynności kontrolnych (art.87 ust.4).

Art.88 ust.1 prawa budowlanego uprawnia pracowników organów nadzoru budowlanego do wstępu na teren budowy, zakładów pracy oraz obiektów budowlanych.

Na podstawie art.89 ust.1 prawa budowlanego w celu właściwego prowadzenia postępowania wyjaśniającego, organy nadzoru budowlanego mają możliwość uzyskania żądanych informacji oraz dokumentów. Obowiązek udzielenia informacji oraz udostępnienia dokumentów na żądanie organu nadzoru budowlanego, spoczywa m.in. na inwestorze, projektancie, kierowniku budowy, inspektorze nadzoru budowlanego, właścicielu.

Zgodnie z art.28 prawa budowlanego roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zgodnie z art.40 prawa budowlanego organ, który wydał decyzję o pozwolenie na budowę, jest obowiązany za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz wykaże się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Dziennik budowy jest wydawany odpłatnie przez organ wydający pozwolenie na budowę (art.45 ust.1).

Prawo budowlane zawiera uregulowania mające na celu ograniczenie samowoli budowlanej.

Przepis art. 48 przewiduje nakazanie, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, bądź też pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego.

Natomiast przepis art.49 prawa budowlanego dopuszcza możliwość uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu zbudowanego bez pozwolenia poprzez wprowadzenie zakazu orzekania nakazu rozbiórki, jeżeli od zakończenia budowy upłynęło 5 lat.

W stosunku do samowolnego wykonywania robót budowlanych, innych niż budowa obiektu budowlanego bez pozwolenia na budowę ustawodawca przewidział znacznie łagodniejsze normy.

Stosownie do art.50 ust.1 pkt 1 organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych wykonywanych bez wymaganego pozwolenia albo zgłoszenia. Postanowienie to traci ważność po upływie dwóch miesięcy od dnia jego doręczenia. Te dwa miesiące stanowią dla właściwego organu czas na przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego i rozstrzygnięcie o dalszych losach tych robót.

Jeżeli to postępowanie potwierdzi naruszenie prawa wówczas właściwy organ wydaje decyzję:

1) nakazującą zaniechanie dalszych robót bądź rozbiórkę obiektu lub jego części albo

- 2) określającą czynności, jakie należy wykonać w celu doprowadzenia wykonywania robot do stanu zgodnego z prawem i uzyskania pozwolenia na ich wznowienie oraz określającą termin wykonania tych czynności (art.51 ust.1).

5. Udostępnianie nieruchomości w pasach dróg krajowych i wojewódzkich

Zgodnie z art.2 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych²², drogi publiczne ze względu na funkcje sieci drogowej dzielą się m.in. na drogi krajowe i wojewódzkie.

Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie jako jednostka budżetowa Związku Dzielnic-Gmin Warszawy powołana została Uchwałą Nr 403/93 Zarządu Związku Dzielnic-Gmin Warszawy z dnia 15 czerwca 1993r. Zadania Zarządu Dróg Miejskich w Warszawie określone zostały w Statucie Zarządu zatwierdzonym Uchwałą Nr 410/93 Zarządu Związku Dzielnic-Gmin Warszawy z dnia 29 czerwca 1993r.

Do zakresu działania Zarządu Dróg Miejskich w Warszawie zgodnie ze statutem należało pełnienie funkcji zarządu drogi w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich, a w szczególności wydawanie zezwoleń na zajęcie pasa drogowego na cele nie związane z budową, modernizacją, utrzymaniem i ochroną dróg.

Prowadzenie tych spraw odbywało się na podstawie porozumienia administracyjnego z dnia 4 czerwca 1993r. zawartego pomiędzy Wojewodą Warszawskim a Związkiem Dzielnic Gminy Warszawy reprezentowanym przez Prezydenta Warszawy.

Zgodnie z art.35 ust.1 ustawy o drogach publicznych w planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Rezerwację terenu realizuje się przez odmowę wydawania zezwoleń budowlanych.

Zarezerwowany pas terenu powinien być wykorzystany na cele rolnicze lub gospodarcze o tymczasowym charakterze, za zezwoleniem właściwego terenowego organu administracji państwowej, po zasięgnięciu opinii zarządu drogi (art.35 ust.2 ustawy o drogach publicznych). W zarezerwowanym pasie terenu mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane; ich usunięcie w wypadku budowy lub modernizacji drogi następuje na koszt właściciela bez odszkodowania (art.35 ust.3 ustawy o drogach publicznych).

Zgodnie z art. 37 ust. 1 powyższej ustawy w pasie drogowym mogą znajdować się budynki i urządzenia związane z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego oraz obiekty uznane za zabytki kultury materialnej lub pomniki przyrody.

Art.22 ust.1 omawianej ustawy uprawnia zarząd drogi do oddawania innym podmiotom gospodarczym gruntów w pasie drogowym w dzierżawę, najem albo je użyczać w drodze

²² Dz.U. Nr 14, poz.60 ze zm.

umowy na cele związane z gospodarką drogową, potrzebami ruchu drogowego i obsługi podróżnych.

W myśl art.40 ust.1 ustawy o drogach publicznych prowadzenie wszelkich robót w pasie drogowym lub wykorzystywanie go na prawach wyłączności oraz w celach innych niż transportowe wymaga zezwolenia właściwego zarządu drogi.

Zarząd drogi może zmienić warunki określone w zezwoleniu lub cofnąć zezwolenie ze szczególnie ważnych powodów, nie dających się przewidzieć w chwili wydawania zezwolenia (art.40 ust.2 ustawy).

Za szkody poniesione w związku ze zmianą warunków określonych w zezwoleniu lub jego cofnięciem przysługuje odszkodowanie (art.40 ust.3 ustawy).

Za zajęcie pasa drogowego i za umieszczenie w nim urządzeń nie związanych z funkcjonowaniem dróg, oprócz urządzeń telekomunikacyjnych, pobiera się jednorazowe opłaty, a za niedotrzymanie warunków określonych w zezwoleniu lub zajęcie pasa bez zezwolenia pobiera się kary pieniężne (art 40 ust.4 ustawy), w wysokości określonej przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych²³.

Stosownie do § 5 ust.2 pkt 6 w/w rozporządzenia zezwolenie na zajęcie pasa drogowego powinno określać wysokość opłaty za zajęcie pasa drogowego oraz termin jej uiszczenia.

2. Uwarunkowania ekonomiczno-organizacyjne

W 1994r. na podstawie ustawy z dnia 25 marca 1994r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy wydzielono 11 gmin w tym gminę Centrum.

Ustawa ta wprowadziła dosyć skomplikowany system zarządzania gminą Centrum, podzieloną jeszcze na siedem dzielnic i otoczoną dziesięcioma gminami obrzeżnymi. W związku z tym w Warszawie jest siedemnaście rad, a nadto jeszcze jedna rada miasta stołecznego Warszawy²⁴.

Organem wykonawczym gminy Warszawa-Centrum jest Prezydent m.st.Warszawy, który jest zarządem tej gminy.

Dzielnica Mokotów, która jest największą dzielnicą Gminy Warszawa-Centrum (pow.35,4 km²), jest jednostką pomocniczą Gminy.

Organami Dzielnicy są Rada Dzielnicy, która jest organem uchwałodawczym i kontrolnym oraz Zarząd Dzielnicy, który jest organem wykonawczym.

Zarząd Dzielnicy składa się z Dyrektora Zarządu, powoływanego i odwoływanego przez Radę Dzielnicy na wniosek Prezydenta m.st.Warszawy oraz dwóch członków, którzy pełnią funkcję zastępców Dyrektora Zarządu Dzielnicy.

Dyrektor i członkowie Zarządu Dzielnicy podlegają zwierzchnictwu służbowemu Prezydenta m.st.Warszawy.

²³ Dz.U. Nr 6, poz.33 ze zm.

²⁴ wg. stanu na dzień 31 grudnia 1998r.

W zakresie niezbędnym do wykonywania obowiązków wynikających z przekazanych zadań Prezydent m.st. Warszawy udziela stosownych pełnomocnictw Zarządowi Dzielnicy,

Dyrektorowi lub innym członkom Zarządu Dzielnicy bądź pracownikom samorządowym wskazanym przez Zarząd Dzielnicy.

Urzędem Dzielnicy kieruje Dyrektor Zarządu Dzielnicy wykonujący uprawnienia kierownika zakładu pracy w stosunku do pracowników Urzędu Dzielnicy na podstawie upoważnienia udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Działalność Zarządu Dzielnicy nadzoruje Prezydent m.st. Warszawy.

W czerwcu 1993r. uchwałą Zarządu Związku Dzielnic-Gmin Warszawy został powołany Zarząd Dróg Miejskich (ZDM) jako jednostka budżetowa Związku Dzielnic-Gmin Warszawy²⁵. ZDM działa na podstawie statutu nadanego przez Zarząd Miasta Stołecznego Warszawy²⁶ i użytkuje mienie przekazane zgodnie z Porozumieniem z dnia 4 czerwca 1993r. pomiędzy Wojewodą Warszawskim a Związkiem Dzielnic-Gmin Warszawy oraz mienie nabyte ze środków Miasta Stołecznego Warszawy.

Zarząd Dróg Miejskich zgodnie z ww. Porozumieniem prowadzi m.in. w imieniu Wojewody sprawy określone w ustawie z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

3. Istotne ustalenia kontroli

3.1. Nieruchomość położona przy ul.Kieleckiej 31

Nieruchomość położona przy ul.Kieleckiej 31 stanowi działka ewidencyjna nr 7/1 o pow.263m², działka ew. nr 7/2 o pow.122m² oraz działka ew. o pow.272m² w obrębie 1-01-09 o łącznej pow.657m².

Nieruchomość ta jest własnością Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów na podstawie decyzji Wojewody Warszawskiego z dnia 1.04.1993r. oraz z mocy art.36 ust.1 ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy.

Kontrola wykazała nieprawidłowości przy podziale działki ewidencyjnej nr 7 o powierzchni 657m² przy ul.Kieleckiej 31. Polegały one na wydaniu z up.Burmistrza Dzielnicy-Gminy Warszawa-Mokotów²⁷ przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami²⁸ decyzji zatwierdzających podział tej działki z naruszeniem przepisów

²⁵ obecnie Miasta Stołecznego Warszawy

²⁶ do dnia 5 sierpnia 1997r. na podstawie statutu nadanego przez Zarząd Związku Dzielnic-Gmin Warszawy

²⁷ Burmistrzem Dzielnicy-Gminy Warszawa Mokotów był od 21.09.1992r. do 18.11.1994r. Stanisław Pietrzak

²⁸ Zastępcą Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami był od 1.06.1991r. Włodzimierz Kołb

o własności rzeczowej oraz art.10 ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

I tak:

- W dniu 8.10.1993r. z up.Burmistrza Dzielnicy-Gminy Warszawa-Mokotów wydana została przez Z-cę Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami decyzja zatwierdzająca podział działki nr 7 o powierzchni 657m² na dwie działki nr 7/1 o pow. 385m² i nr 7/2 o pow.272m². Następnie powyższa decyzja została w dniu 20.10.1994r. uchylona i zatwierdzony został podział działki nr 7 na następujące działki: nr 7/1 o pow.263m², nr 7/2 o pow.122m² oraz nr 7/3 o pow.272m².

W chwili wydawania powyższych decyzji obowiązywał art.27a § 1 k.p.a., który stanowił, że organy gminy podlegają wyłączeniu od załatwiania spraw, których stroną jest gmina (art.1 ust.11 ustawy z dnia 24 maja 1990r. o zmianie ustawy Kodeks Postępowania Administracyjnego - Dz.U. Nr 34, poz.201). Powszechnie obowiązująca wykładnie tego przepisu uchwalił Trybunał Konstytucyjny w dniu 23.06.1993r. zgodnie, z którą organy gminy podlegają na podstawie art.27a k.p.a. wyłączeniu od załatwiania sprawy rozstrzyganej w formie decyzji administracyjnej, jeżeli przedmiotem sprawy jest stosunek cywilnoprawny, którego gmina jest stroną. Obie decyzje podziałowe dotyczyły nieruchomości, której właścicielem, a zatem i stroną postępowania była gmina. Ponadto aneksem z dnia 12.11.1993r. do Porozumienia zawartego w dniu 13.09.1990r. pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Warszawie a Zarządem Dzielnicy Mokotów wprowadzony został § 1a w następującym brzmieniu : „W przypadku, gdy w sprawach będących przedmiotem porozumienia gmina jest stroną postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia sprawy jest Kierownik Urzędu Rejonowego w Warszawie.”

Zgodnie z art.10 ust.3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej, zatwierdzającej projekt podziału.

Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art.10 ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości podział nieruchomości może nastąpić, jeżeli jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Obszar MU-27, na którym leży przedmiotowa nieruchomość według miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/199/92 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 28.09.1992r., przeznaczony jest pod funkcje mieszkaniowo-usługowe.

Podział działki nr 7 decyzją z dnia 8.10.1993r. zgodny był z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Natomiast podział dokonany decyzją z dnia 20.10.1994r. na trzy działki nastąpił ze względu na dawne linie hipoteczne hip. nr 11113 i hip. nr 11632. Podział ten nie znajduje uzasadnienia w planie zagospodarowania, bowiem w szczególności działka nr 7/2 o pow.122m² nie może stanowić samodzielnej działki, zatem jej wydzielenie nie było zgodne z planem zagospodarowania, a tym samym z art.10 ust.1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Od powyższych decyzji Prokurator Wojewódzki wniósł sprzeciw. Wojewoda decyzją z dnia 17.06.1997r., stwierdził, że decyzja z 1994r. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże odmówił stwierdzenia jej nieważności z uwagi na nieodwracalność skutków prawnych jakie nastąpiły tzn. rozpoczęcie budowy przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „Przeszłość” i jej dużego stopnia zaawansowania. Z uwagi na to, że decyzja z 1993r. nie istnieje w obrocie prawnym /została uchylona decyzją z 1994r./ Wojewoda rozstrzygnął sprzeciw tylko w odniesieniu do decyzji z 1994r.

Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 30.09.1997r. po rozpatrzeniu odwołania Spółdzielni „Przeszłość” od w/w decyzji Wojewody utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

W 1990r. „Intercam”Co.Ltd. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Przeszłość” wystąpiły z wnioskami do Urzędu Dzielnicy Warszawa-Mokotów o udzielenie wskazania lokalizacyjnego dla terenu położonego przy ul.Kieleckiej 31.

Urząd Dzielnicy w odpowiedzi na powyższe pisma wyjaśnił, iż przekazanie gruntu może nastąpić w drodze przetargu. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Przeszłość”, która posiadała już lokalizację na grunt przylegający do gruntu Kielecka 31, nadal przysyłała pisma do Urzędu Dzielnicy z prośbą o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działki gruntu przy ul.Kieleckiej 31 argumentując pisma m.in. tym, iż przedmiotowy grunt przyległy jest do ściany realizowanego przez Spółdzielnię budynku mieszkalnego i może być wykorzystany w sposób efektywny tzn. na poszerzenie budowy w/w domu mieszkalnego.

Po dokonaniu podziału przedmiotowej działki Gmina Warszawa-Centrum w styczniu 1996r. aktem notarialnym oddała Spółdzielni „Przeszłość” w użytkowanie wieczyste grunt przy ul.Kieleckiej 31 o pow.272m² za kwotę 76.432 zł (281 zł/m²). W 1995r. ceny gruntów na terenie Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów wg. operatów szcunkowych wynosiły w kwartale ulic Grażyny, Starościńska, Puławska 299-405 zł/m².

Obowiązujące regulacje prawne wykluczały oddanie całości tej działki w trybie bezprzetargowym. Jedyną prawną możliwością oddania gruntu w trybie bezprzetargowym w przypadku nieruchomości przy ul.Kieleckiej 31 mogło być zastosowanie art.4 ust.8 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który stanowi, iż właścicielom lub użytkownikom wieczystym gruntów mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, części przyległego gruntu niezbędne dla poprawienia warunków już posiadanej działki, jeżeli części te nie mogą być sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste jako odrębne działki budowlane.

Natomiast w 1947 r. z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu o pow. 444,10 m² położonego przy ul. Kieleckiej 31 - obecnie działka ew. nr 7/1 o pow. 263 m² - wystąpił dawny właściciel hipoteczny. Decyzją z dnia 29.07.1997 r. Prezydent m.st. Warszawy odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na powyższą działkę na rzecz następczyni prawnej byłego właściciela.

Strona postępowania odwołała się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, które decyzją z dnia 26.11.1997 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i sprawę przekazało do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W

uzasadnieniu Kolegium wskazało, że zostały spełnione wszystkie przesłanki do orzeczenia o zwrocie przedmiotowej nieruchomości.

Dokonanie podziału przedmiotowej działki umożliwiło zastosowanie przepisu art.4 ust.8 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i oddanie w użytkowanie wieczyste działki 7/3 o pow. 272m² przez Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum²⁹ w trybie bezprzetargowym Spółdzielni Mieszkaniowej „Przeszłość”.

3.2. Nieruchomość położona przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11

Nieruchomość położona przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 stanowi działkę ewidencyjną nr 67/1 w obrębie nr 1-01-20 o pow.2567m² i jest własnością Skarbu Państwa.

Zarządzeniem z dnia 21.12.1995r. Wojewoda Warszawski zwolnił grunt Skarbu Państwa o pow.2567m² położony w Gminie Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 od oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”. Zwolnienie powyższego gruntu od oddania w drodze przetargu nastąpiło w związku z przejęciem w poczet członków Spółdzielni kandydatów objętych listami prowadzonymi przez Wojewodę Warszawskiego, w liczbie określonej w porozumieniu zawartym pomiędzy Wojewodą Warszawskim a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” w dniu 15.12.1995r.

Działanie Wojewody zgodne było z art.6 ust.2 i 3 ustawy z dnia 4 października 1991r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw, który stanowi, że Rada gminy może, w drodze uchwały, zwolnić grunt od sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która przyjęła na członków spółdzielni określoną w uchwale liczbę kandydatów objętych listami prowadzonymi przez wojewodów lub zarejestrowanych w spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ust.2 stosuje się odpowiednio do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa. Zwolnienie gruntów od sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu następuje zarządzeniem wojewody.

Wykonanie zarządzenia powierzone zostało kierownikowi Urzędu Rejonowego w Warszawie. W dniu 22.03.1996r. został zawarty akt notarialny pomiędzy Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przyszłość” o oddanie w użytkowanie wieczyste dz.ew. nr 67/1 na rzecz tej Spółdzielni.

W dniu 3.07.1996r. SM „Przyszłość” otrzymała decyzję nr 307D/MC/96 wydaną z up.Prezydenta przez Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego - Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na terenie nieruchomości przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11.

Aktem notarialnym z dnia 8.10.1996r. SM „Przyszłość” przeniosła na rzecz osoby fizycznej prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w zamian za przejęcie długu wobec Spółki „Echo Investment” S.A. zaznaczając w akcie notarialnym, że osoba ta przejmie

²⁹ Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum: Dyrektorem Zarządu od 18.11.1994r. był Andrzej Kaczkowski; Z-cą Dyrektora Zarządu był od 18.11.1994r. Wiktor Czechowski; Z-cą Dyrektora Zarządu był od 18.11.1994r. Dariusz Rudnicki, a od 1.08.1997r. Roman Bielański

na podstawie odrębnych umów prawa i zobowiązania m.in. z decyzji wydanej z up. Prezydenta nr 307D/MC/96 z 3.07.1996r. oraz zobowiązania wobec Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w zakresie obowiązku zaoferowania członkom oczekującym na przyjęcie do spółdzielni mieszkaniowych możliwości „zakupu mieszkań na korzystnych warunkach”.

Następnie aktem notarialnym z dnia 30.06.1997r. prawo wieczystego użytkowania powyższej nieruchomości zostało przeniesione przez osobę fizyczną na rzecz Spółki „Echo Inwestment” S.A. w zamian za zwolnienie z długu na kwotę 4.067.371,95 zł. Akt notarialny został sporządzony na takich samych warunkach jak akt notarialny z dnia 8.10.1996r.

W dniu 18.03.1997r. SM „Przyszłość”, która nie była już użytkownikiem wieczystym terenu przy ul. Różanej zwróciła się z prośbą do Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnicy Mokotów - Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego o wydanie pozwolenia na budowę na podstawie dokumentacji wariantowej w/w zespołu budynków w stosunku do aktualnego pozwolenia na budowę. Po 11 miesiącach, czyli z naruszeniem terminów określonych w art.35 § 3 k.p.a. Z-ca Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego poinformował SM „Przyszłość” (do wiadomości „Echo Inwestment” S.A.), że po zapoznaniu się z przedmiotową dokumentacją stwierdzono, iż wprowadzone zmiany nieodbiegają w sposób istotny od zatwierdzonego wcześniej projektu i wydanego pozwolenia. Jednocześnie zobowiązał Spółdzielnię do dołączenia przy zawiadomieniu o zakończeniu budowy m.in. kopii rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami wraz z opisem uzupełniającym. Dopiero w wyniku kontroli w dniu 10.09.1998r. została przekazana do Urzędu poprawiona dokumentacja powykonawcza budynku przy ul. Różanej 8/10 i Grażyny 9/11.

Kontrola wykazała, że Spółka „Echo Inwestment” S.A. do dnia 16.04.1998r. kontynuowała budowę nie posiadając pozwolenia na budowę.

Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego³⁰, do którego zgodnie z art.87 ust.1 ustawy Prawo budowlane należy nadzór nad przestrzeganiem przepisów ustawy, wiedząc o tym, iż Spółka „Echo Inwestment” S.A. jako inwestor nie posiada pozwolenia na budowę, nie podjął żadnych działań z urzędu zmierzających do doprowadzenia realizacji tej inwestycji do stanu zgodnego z przepisami prawa budowlanego.

Spółka „Echo Inwestment” S.A., która zgodnie z dziennikiem budowy wydanym przez Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego była od dnia 23.09.1997r. inwestorem, zwróciła się 26.01.1998r. do Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnicy Mokotów - z prośbą o przeniesienie pozwolenia na budowę zespołu mieszkalnego przy ul. Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 wydanego dla SM „Przyszłość”. Na przeniesienie pozwolenia na budowę wyraziła zgodę Spółdzielnia i decyzją z dnia 16.04.1998r. zostało ono przeniesione na Spółkę „Echo Inwestment” S.A. czyli po ponad 2,5 miesiącach od otrzymaniu wniosku.

Ponadto kontrola wykazała, że Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego³¹ w dniu 27.05.1998r. wydał poświadczenia przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych na terenie nieruchomości przy

³⁰ Naczelnikiem Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego był od 1.12.1994r. Grzegorz Kolany

³¹ Zastępcą Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego był od 1.07.1996r. Zbigniew Wieczorek

ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 niezgodne ze stanem faktycznym. W poświadczeniu stwierdzone zostało m.in., iż przedmiotowy zespół mieszkalny ma powierzchnię mieszkalną 4849,1m² oraz ilość lokali 48.

Natomiast zgodnie z przedstawionym przez Spółkę „Echo Inwestment” S.A. w dniu 20.04.1998r. zestawieniem powierzchni mieszkalnych i inwentaryzacją poszczególnych lokali, na które zostały wydane przez Z-cę Naczelnika w dniu 29 i 30.04.1998r. zaświadczenia dla celów wieczysto-księgowych wynika, iż powierzchnia mieszkalna wynosiła 4999,7m², a ilość lokali 53. Dopiero w wyniku kontroli doprowadzono do zgodności ze stanem faktycznym danych zawartych w poświadczeniu z dnia 27.05.1998r.

3.3. Nieruchomość położona przy ul.Sikorskiego

Nieruchomość położona przy ul.Sikorskiego stanowiąca część pasa drogowego drogi wojewódzkiej obejmuje działkę ewidencyjną nr 28 z obrębu 1-02-38 i jest własnością Skarbu Państwa oddaną we władaniu Zarządu Dróg Miejskich na podstawie porozumienia zawartego z Wojewodą.

Przedsiębiorstwo Zagraniczne POL-OIL-COMPANY” Sp. z o.o. oraz GP „Nodzak Trade” Sp. z o.o. wystąpiły do Zarządu Dróg Miejskich (ZDM) o wydzierżawienie terenu przy ul.Sikorskiego. Zarząd Dróg Miejskich zawarł umowy dzierżawy gruntu :

- dnia 17.06.1994r. z GP „Nodzak Trade” Sp. z o.o. na teren leżący w liniach rozgraniczających ul.Sikorskiego (rej.ul.Bonifacego) o pow. 3000 m² ustalając miesięczną opłatę w wysokości 1,55 zł/m² x 3000 m² = 4.650 zł + VAT, co stanowiło równowartość 2100 USD. Aneks z dnia 22.08.1997r. zmieniona została powierzchnia z 3.000 m² na 4.000 m² oraz opłata miesięczna 0,7 USD/m² x 4.000 m² = 2.800 USD+VAT. Teren ten został wydzierżawiony przez Spółkę w celu budowy stacji paliw z myjnią samochodową oraz auto salonem na okres 29 lat. Aneks z dnia 1.09.1995r. zmieniona została w umowie dzierżawy nazwa „właściciela obiektu” : „G.P.Nodzak Trade” Sp. z o.o. na „G.N. Trade” Sp. z o.o.

- dnia 11.08.1994r. z „POL-OIL-CO” Sp. z o.o. na teren leżący w liniach rozgraniczających ul.Sikorskiego (rej.ul.Czarnomorskiej) o pow. 2500 m². Spółka wydzierżawiła teren w celu prowadzenia na nim działalności gospodarczej, polegającej na budowie i eksploatacji stacji paliw wraz z obiektami towarzyszącymi. Za dzierżawiony teren ustalono miesięczną stałą opłatę w wysokości 0,7 USD/m² x 2.500 m² = 1.750 USD + VAT. Pismem z dnia 16.08.1995r. Zarząd Dróg Miejskich zmienił w umowie pow. dzierżawioną z 2.500m² na 1.500m² ze względu na opinię techniczną Zastępcy Dyrektora d/s Programowania i Rozwoju ZDM z dnia 10.05.1994r. oraz protokół przekazania terenu pod stację paliw z dnia 15.03.1995r.. W wyniku prośby „POL-OIL-CO” o wydzierżawienie terenu przylegającego do obszaru już wydzierżawionego został w dniu 14.09.1995r. podpisany aneks do umowy dzierżawy, którym zmieniono pow. z 1.500 m² na 1.700 m². Miesięczna opłata za dzierżawę wynosiła 0,7USD/m²x1.700m²=1.190 USD + VAT.

Umowa została zawart na 29 lat.

Powyższe umowy w imieniu ZDM zawarte zostały przez Zastępcę Dyrektora d/s Eksploatacji ZDM i Główna Księgową ZDM.

W obu przypadkach płatność opłat miesięcznych za dzierżawę następować miała z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca. W przypadku przekroczenia w/w miesięcznego terminu płatność wydierżawiający zobowiązani zostali do płacenia ustawowych odsetek za zwłokę. Należności z tytułu powyższych umów dzierżawy nie były regulowane przez dzierżawców w terminach umownych. Za nieterminowe regulowanie należności w latach 1995-1998 powinny być naliczone przez Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie odsetki w kwocie 14.353,62 zł, w tym od:

- PZ „POL-OIL-CO” Sp. z o.o. 731,78 zł
- GP „Nodzak Trade” Sp. z o.o. 13.621,84 zł

Odsetki te Zarząd Dróg Miejskich naliczył dopiero w wyniku kontroli w sierpniu 1998r., a noty księgowe zostały wysłane w dniach 9-11 września 1998r.

W dniu 23.08.1996r. została wydana przez Zastępcę Kierownika Urzędu Rejonowego³² z up.Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie³³ decyzja, która zatwierdzała projekt budowlany inwestycji paliw PZ „POL-OIL-CO” sp. z o.o. przy ul.Sikorskiego róg ul.Pory obejmujący pawilon sklepowy z zapleczem, cztery zadaszone wysepki z dystrybutorami paliw płynnych o lokalizacji czasowej w liniach rozgraniczających ul.Sikorskiego i zezwalała na budowę tej inwestycji. Zastępca Kierownika Urzędu Rejonowego przed wydaniem powyższej decyzji zasięgnął opinii ZDM w Warszawie.

W podstawie prawnej decyzji powołano zostały wyłącznie art.28 ust.1, art.33 i 34 ust.4 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane oraz przepisy kompetencyjne.

Zaprojektowana budowa stacji paliw mieściła się w liniach rozgraniczających ulicę Sikorskiego, stanowiącą własność Skarbu Państwa.

Decyzja w swej treści nie zawierała informacji o obowiązku usunięcia budynków na koszt właściciela bez odszkodowania w sytuacji, gdy zaistnieje potrzeba budowy lub modernizacji drogi, określonego w art.35 ust.3 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych, który stanowi, że w zarezerwowanym pasie terenu mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane; ich usunięcie w wypadku budowy lub modernizacji drogi następuje na koszt właściciela, bez odszkodowania.

Ponadto decyzja zawierała zapis „budowa stacji paliw płynnych o lokalizacji czasowej” nie określając czasokresu tej lokalizacji. Obowiązująca od dnia 1 stycznia 1995r. ustawa Prawo budowlane nie posługuje się pojęciem „lokalizacja czasowa”.

Zatem decyzja z dnia 23.08.1996r. wydana z up.Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie zawierała istotne uchybienia.

3.4. Nieruchomość położona przy ul.Bartyckiej 26

Nieruchomość położoną przy ul.Bartyckiej 26 o pow. 7,6204 ha stanowi działka ewidencyjna nr 7 w obrębie 1-07-01 i jest własnością Skarbu Państwa oddaną w użytkowanie wieczyste Centralnemu Ośrodkowi Informacji Budownictwa.

³² Zastępcą Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie był od 16.08.1994r. do 5.01.1997r. Stefan Kubiak

³³ Kierownikiem Urzędu Rejonowego w Warszawie był: od 1.06.1994r. Andrzej Kosiński, od 6.01.1997r. Stefan Kubiak

Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego³⁴ w sposób niewystarczający nadzorował i kontrolował użytkowanie pawilonów wystawienniczo-handlowych znajdujących się na terenie przy ul. Bartyckiej 26.

Na terenie tym znajduje się 76 pawilonów wystawienniczo-handlowych. W 44 przypadkach wydane pozwolenia na użytkowanie powyższych pawilonów na okres czasowy wygasły, w tym w 16 sprawach z dniem 31.12.1997r., a w 28 sprawach z dniem 31.08.1998r.

Decyzje zezwalające na użytkowanie pawilonów zawierały zapis, że „po wyżej wymienionym terminie obiekt należy rozebrać na każde żądanie organu d/s nadzoru budowlanego”. Właściciele pawilonów nie występowali o przedłużenie czasokresu tych zezwoleń.

W toku kontroli Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego wyjaśnił, że: *„zamierza przeprowadzić postępowanie wyjaśniające dotyczące 44 obiektów i rozważyć kierowanie wniosków o rozbiórkę do użytkowników tych obiektów, po uprzednim wystosowaniu upomnień.”*

Ponadto w stosunku do 4 pawilonów zostały wydane w 1995r. przez Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego działającego z up. Prezydenta decyzje na przymusową rozbiórkę, ponieważ obiekty te wzniesiono w zbyt małej odległości od obiektów sąsiednich niezgodnie z §17 i 18 rozporządzenia Ministra Administracji i Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 3 lipca 1980r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki, a powyższy stan stwarzał zagrożenie pożarowe. W wyniku odwołania się od tych decyzji Kierownik Oddziału Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy działający z up. Wojewody Warszawskiego uchylił zaskarżone decyzje przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uchylone przez organ II instancji decyzje wpłynęły do Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego w październiku 1995r. Do dnia zakończenia kontroli pomimo upływu 3 lat w/w sprawy nie zostały rozstrzygnięte, przez co zostały naruszone terminy określone w art.35 k.p.a.

W wyjaśnieniach Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego podał, że: *„nie zakończenie w/w spraw decyzją administracyjną I instancji spowodowane jest dużą ilością spraw podobnych w tym rejonie.”*

Kontrola wykazała niedostateczny przepływ informacji pomiędzy Wydziałami Urzędu Gminy Centrum Dzielnicy Mokotów.

Trzech właścicieli pawilonów nie wykonało obowiązku polegającego na zgłoszeniu obiektu do opodatkowania podatkiem od nieruchomości. W przypadku właściciela pawilonu nr 15 - Kierownik Referatu Wymiaru Podatków Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów wyjaśnił, że właściciel ten nie otrzymał pozwolenia na użytkowanie pawilonu (co stanowi podstawę do opodatkowania). Tymczasem jak stwierdzili kontrolujący właściciel ten uzyskał zezwolenie na użytkowanie pawilonu decyzją z dnia 11 kwietnia 1997r. wydaną z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego.

3.5. Nieruchomość położona przy ul. Łowickiej 42

³⁴ patrz przypis nr 29 str.25

Nieruchomość położona przy ul.Łowickiej 42 stanowi działka ewidencyjna nr 37/1 i działka ew. nr 37/2 o łącznej powierzchni 817m², która jest własnością Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów.

Uchwałą z dnia 11.07.1997r. Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum postanowił oddać w użytkowanie wieczyste grunt w/w nieruchomości wraz ze sprzedażą znajdującego się na tym gruncie budynku w drodze przetargu nieograniczonego.

Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum wykazem z dnia 30.07.1997r. podał do publicznej wiadomości, że nieruchomość przeznaczona została do oddania w użytkowanie wieczyste w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego. Wykaz wywieszony był przez 6 tygodni w siedzibie Zarządu.

Na posiedzeniu w dniu 2.10.1997r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie ogłoszenia przetargu nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości, powołując jednocześnie 5-cio osobową Komisję Przetargową. Ogłoszenie o pisemnym przetargu wywieszone było na tablicy ogłoszeń przez 6 tygodni .

Cena wywoławcza za grunt wynosiła 695.000 zł, a za budynek 5.000zł. Wartość nieruchomości według operatu szacunkowego sporządzonego w lutym 1997r. wynosiła 491.017 zł (601 zł/m²). Nieruchomość przeznaczona była na funkcje biurowe, usługi nieuciążliwe lub mieszkaniowe. Do przetargu przystąpiły trzy podmioty. Przetarg wygrała osoba fizyczna, która złożyła ofertę zgodną z warunkami przedstawionymi w materiałach przetargowych i zaoferowała najwyższą cenę zarówno za grunt jak też za budynek.

Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum uchwałą z dnia 5.12.1997r. zaakceptował protokół Komisji Przetargowej z przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego. Umowa oddania w użytkowanie wieczyste na lat 99 wraz ze sprzedażą budynku została zawarta przez Zarząd dnia 22 grudnia 1997r. i stanowiła, iż cena gruntu wynosi 2.050.000 zł tj. o ok. 195% więcej od ceny wywoławczej, a za budynek uzyskano cenę 10.000 zł.

Sposób przeprowadzenia przetargu oraz wybór oferenta dokonany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz z przepisami wykonawczymi.

3.6. Nieruchomość położona przy ul.Batuty

Nieruchomość położona przy ul.Batuty stanowi działka ewidencyjna nr 26/2 o powierzchni 606 m² z obrębu 1-04-14. Decyzją z dnia 22.04.1992r. wydaną z up.Wojewody przedmiotowa nieruchomość została nabyta nieodpłatnie przez Gminę Dzielnicy Warszawa Mokotów. Obecnie właścicielem tej nieruchomości jest Gmina Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów na mocy art.36 ust.1 ustawy z dnia 25 marca 1994r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy.

Uchwałą z dnia 5.07.1996r. Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum postanowił oddać przedmiotową działkę w wieloletnią dzierżawę na okres 25 lat w drodze przetargu nieograniczonego.

Na wniosek Zarządu Prezydent m.st.Warszawy zarządzeniem z dnia 19.07.1996r. wyraził zgodę na wydzierżawienie na 25 lat tego gruntu w drodze nieograniczonego przetargu.

Zarząd w lipcu 1996r. podał do publicznej wiadomości wykaz o przeznaczeniu przedmiotowej nieruchomości do oddania w wieloletnią dzierżawę. Wykaz ten wywieszony był przez 6 tygodni.

Pismem z dnia 30.08.1996r. Z-ca Dyrektora Zarządu Dzielnicy Mokotów zwrócił się do Prezydenta m.st. Warszawy o wyrażenie zgody na skrócenie terminu ogłoszenia przetargu ustalonego zarządzeniem nr 293/95 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12.05.1995r., z wymaganych 6 tygodni do okresu 2 tygodni. Prezydent zarządzeniem z dnia 16.09.1996r. skrócił w/w termin do dwóch tygodni.

W dniu 20.09.1996r. Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum podjął uchwałę w sprawie ogłoszenia pisemnego przetargu nieograniczonego na oddanie w dzierżawę w/w działki, powołując jednocześnie 5 - osobową Komisję Przetargową. Ogłoszenie o powyższym przetargu wywieszone było przez 6 tygodni. Stawka wywoławcza czynszu wynosiła 3zł/m² miesięcznie, a działka przeznaczona została pod obiekt usługowo-handlowo-biurowy. Oferty złożyły 2 podmioty: PPHU „BASTA” sp. z o.o. i Spółdzielnia Mieszkaniowa „Służew nad Dolinką”. Na jawnym posiedzeniu Komisji Przetargowej okazało się, że w ofercie złożonej przez Spółdzielnię brak jest pełnomocnictwa osób ją podpisujących. W jednomyślnym, jawnym głosowaniu oferta Spółdzielni nie została przyjęta przez Komisję, gdyż nie spełniała warunków zawartych w materiałach przetargowych. Przetarg wygrała firma „BASTA” sp. z o.o.

Umową notarialną z dnia 28 października 1996r. Zarząd Dzielnicy Mokotów wydzierżawił na 25 lat Przedsiębiorstwu Produkcyjnemu „BASTA” sp. z o.o. przedmiotową działkę pod budowę Centrum Handlowo-Usługowego LAND. Czynsz dzierżawny został określony w wysokości 3,20 zł za m² plus podatek VAT. W umowie zastrzeżono prawo aktualizacji stawek czynszowych stosownie do publikowanego przez GUS wzrostu współczynnika cen towarów i usług. Zarząd Dzielnicy Mokotów zastrzegł również prawo wypowiedzania umowy za 3-miesięcznym terminem, a dzierżawca zobowiązał się po zakończeniu dzierżawy do zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a na żądanie Zarządu Dzielnicy do likwidacji wszelkich naniesień gruntowych.

Zarząd Dzielnicy Mokotów dwa razy dokonał aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego za m²/miesięcznie. I tak czynsz za przedmiotową nieruchomość od 1.08.1997r. wynosił 3,31 zł za m², a od 1.07.1998r. - 3,80 za m².

Zmienny czynsz dzierżawny zapewnia Gminie dochody z nieruchomości na stałym realnym poziomie.

Przetarg został przeprowadzony zgodnie z ustawą o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz przepisami wykonawczymi.

3.7. Nieruchomość położona przy ul.Podchorążych 89

Nieruchomość ta składa się z dwóch działek - dz.ew. nr 21/1 o pow.154m² z zabudową budynkiem mieszkalnym i dz.ew. nr 21/2 o pow.254m² w obrębie 1-03-01.

Stanowi ona własność Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów na podstawie decyzji z dnia 25.03.1992r. wydanej z up.Wojewody oraz z mocy art.36 ust.1 ustawy o ustroju miasta stołecznego Warszawy.

W 1990r. byli właściciele w/w nieruchomości złożyli wnioski do Urzędu Dzielnicy Warszawa Mokotów o jej zwrot. Postanowieniem z dnia 24 lutego 1993r. Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami działając na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. zawiesił postępowanie administracyjne o zwrot nieruchomości położonej przy ul.Podchorążych 89 do czasu zakończenia postępowania sądowego dot. stwierdzenia praw do spadku oraz unieważnienia aktu notarialnego z 1951r. Zawieszenie postępowania w w/w przypadku było zasadne.

3.8. Nieruchomość położona przy ul.Wielickiej 34/36

Nieruchomość położona przy ul.Wielickiej 34/36 w Warszawie oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działka nr 48 w obrębie 1-02-25 o pow. 16.274m². Objęta jest działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy i zgodnie z dekretem przeszła na własność gminy m.st.Warszawy, a następnie w 1950 na własność Skarbu Państwa.

Decyzją z dnia 8 grudnia 1988r. przedmiotowy grunt znajdujący się w faktycznym posiadaniu Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej „Mokotów” w Warszawie został jej oddany przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów w użytkowanie.

Grunt ten na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego z dnia 11.01.1994r. stał się własnością dzielnicy Gminy Warszawa-Mokotów. Natomiast z mocy art.36 ust.1 ustawy o ustroju m.st.Warszawy działka ta stanowi własność Gminy Warszawa Centrum Dzielnicy Mokotów.

Notarialną umową z dnia 20 lutego 1996r. Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum działając w trybie art.2c ustawy z dnia 7 października 1992r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ustanowił na rzecz Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej w Warszawie (następca prawny Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej „Mokotów” od września 1990r.) prawo wieczystego użytkowania powyższego gruntu oraz sprzedał budynki i inne zabudowania produkcyjne, przy czym na poczet ceny sprzedaży zaliczona została wartość nakładów poniesionych przez nabywcę na ich wybudowanie (uwłaszczenie). Spółdzielnia spełniała warunki do uwłaszczenia określone w przepisie art.2c ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości i Zarząd Dzielnicy Mokotów musiał obowiązek prawny wypełnić tzn. ustanowić użytkowanie wieczyste gruntu w trybie bezprzetargowym.

Kontrola wykazała, że stan zadłużenia z tytułu podatku od nieruchomości Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej wobec Gminy na dzień 4.11.1996r. wynosił wraz z odsetkami za lata 1993-1996 kwotę 226.761,13 zł.

Wydział Finansów Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów w latach 1993-1996 nie wydawał decyzji określonej w art.5 ust.3 ustawy z dnia 19 grudnia 1980r. o zobowiązaniach podatkowych określających wysokość tych zobowiązań (decyzje deklaratoryjne). Pomimo to w okresie tym wystawił 5 tytułów wykonawczych i skierował je do I Urzędu Skarbowego w Warszawie. Postępowanie takie było niewłaściwe i pozbawione podstaw prawnych, bowiem zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 4.03.1993r. SA/Wr 1799/92

opublikowanym w ONSA Nr 3, poz.80 przepis art.3 ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji dopuszczający wszczęcie egzekucji administracyjnej w celu wykonania obowiązku wynikającego bezpośrednio z przepisu prawa nie ma zastosowania do zobowiązań podatkowych. Podstawą do wystawienia tytułu wykonawczego obowiązku podatkowego w celu wykonania tego obowiązku w drodze egzekucji może być wyłącznie decyzja organu podatkowego wydana w trybie art.5 ust.3 ustawy o zobowiązaniach podatkowych.

W 1994r. Wielicka Spółdzielnia Mleczarska wystąpiła do Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów z wnioskiem o umorzenie odsetek w wys. 34.767,10 zł oraz spłatę należności głównej w kwocie 58.235,70 zł w 10 ratach miesięcznych, argumentując to trudną sytuacją finansową oraz wdrażaniem programu naprawczego. Dyrektor Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum decyzją z lutego 1995r. rozłożył zaległy podatek od nieruchomości na 9 rat miesięcznych płatnych do 15 grudnia 1995r., nie żądając od Spółdzielni żadnego dowodu potwierdzającego jej trudną sytuację.

W grudniu 1995r. Spółdzielnia złożyła kolejny wniosek do Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów o dalsze przesunięcie terminu spłaty wymaganych rat podatku. Pismem z dnia 15.12.1995r. Kierownik Referatu Wymiaru Podatków przekazał w/w wniosek Spółdzielni zgodnie z wymogami § 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 stycznia 1995r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów o zobowiązaniach podatkowych do Urzędu Gminy Warszawa Centrum-Wydział Polityki Finansowej i Budżetu. Decyzją z października 1996r. wydaną z up.Prezydenta przez Skarbnika Gminy Warszawa Centrum odmówiono odroczenia terminu spłaty rat podatku od nieruchomości za lata 1993-1994 w kwocie 58.235,70 zł. Sprawę załatwiono po upływie 10 miesięcy od daty wpływu wniosku, a więc z uchybieniem terminów na załatwianie spraw określonych w art.35 k.p.a.

Zarząd Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej wystąpił w dniu 5.11.1996r. do Zarządu Dzielnicy Mokotów o umorzenie całości odsetek wynikających z nieterminowego uiszczenia należności, argumentując to trudną sytuacją ekonomiczną Spółdzielni, wpłacając należność główną za lata 1993-1994 w kwocie 58.235,70 zł oraz zobowiązując się do wpłaty pozostałej kwoty podatku za 1995-1996 do 30 listopada 1997r. W dniu 3 stycznia 1997r. Kierownik Referatu Wymiaru Podatków w Wydziale Finansów Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów przekazał przedmiotowy wniosek Spółdzielni zgodnie z właściwością do Wydziału Polityki Finansowej i Budżetu Urzędu Gminy Warszawa-Centrum.

Tymczasem Zarząd Spółdzielni w dniu 2 grudnia 1996r. sprzedał nieruchomość położoną przy ul.Wielickiej 34/36 na rzecz Spółki z o.o. „DARAT” za kwotę 4.547.092 zł oraz kwotę stanowiącą równowartość 1.953.174,24 USD t.j. 1.953.174 x 2,8485 czyli łącznie 10.110.708,70 zł. O powyższym fakcie Zarząd Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum został powiadomiony 6 stycznia 1997r., natomiast nie przekazał tej informacji do Urzędu Gminy Warszawa Centrum - Wydziału Polityki Finansowej i Budżetu.

W dniu 6 grudnia 1996r., a więc w 4 dni po dokonaniu przez Spółdzielnię sprzedaży tej nieruchomości, Spółdzielnia wpłaciła na konto Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnicy Mokotów kwotę 142.440,33 zł, co stanowiło wysokość nieuiszczonej należności głównej za lata 1993-1996r, jednakże bez odsetek.

W dniu 5.03.1997r. Prezes Zarządu Spółdzielni wystąpił do Urzędu Gminy Warszawa Centrum - Wydział Polityki Finansowej i Budżetu o umorzenie 70% odsetek w podatku od nieruchomości za lata 1993-1996 z jednoczesnym rozłożeniem na 2 raty pozostałej kwoty.

Decyzją z dnia 19.03.1997r. wydaną przez Skarbnika Gminy Warszawa Centrum³⁵ z up.Prezydenta m.st. Warszawy³⁶ umorzył Spółdzielni odsetki w kwocie 50.268 zł i rozłożył na raty spłatę podatku od nieruchomości w kwocie 43.527,50 zł wraz z odsetkami w kwocie 12.164,50 zł t.j. łącznie 55.692 zł na dwie raty płatne do 30.04.1997r. i 30.06.1997r.

W ocenie NIK Skarbnik Gminy Warszawa Centrum działający z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy nie dołożył należytej staranności przed podjęciem decyzji o umorzeniu odsetek Wielickiej Sółdzielni Mleczarskiej i nie zasięgnął informacji o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

W sprawie tej zachodzą przesłanki do wznowienia postępowania podatkowego z przyczyn określonych w art.240 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. ordynacja podatkowa.

3.9 Nieruchomość położona przy ul.Stępińskiej 32a

Nieruchomość położona przy ul.Stępińskiej 32a stanowi działka ewidencyjna nr 5 w obrębie 1-03-05 o pow. 620m² z budynkiem mieszkalnym o kubaturze 600m³, której właścicielem jest Skarb Państwa.

W dniu 29 marca 1990r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów decyzją orzekł:

1. Oddać Spółce z o.o. „Aneks” w użytkowanie wieczyste na 99 lat grunt o pow.620 m² położony w Warszawie przy ul.Stępińskiej 32a jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności z usługami na siedzibę i prowadzenie działalności zgodnie ze statutem.

2. Sprzedać Spółce z o.o. „Aneks” znajdujący się na tej działce opróżniony budynek o kubaturze 600 m³ przeznaczony w całości do modernizacji za cenę 4.091,28 zł.

3. Zwolnić Spółkę od uiszczania ceny za budynek w zamian za obowiązek pokrycia kosztów jego przebudowy i modernizacji oraz obowiązek sprawowania dalszego zarządu nieruchomością.

4. Ustalić termin przebudowy na 2 lata od daty zawarcia notarialnej umowy, poza tym umowa ta może ulec rozwiązaniu przed terminem, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem, a w szczególności nie przeprowadzi w podanym terminie przebudowy i modernizacji budynku.

W pkt VII decyzji organ orzekł, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego będzie użytkownikowi wieczystemu przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 1/4 części wartości budynku i innych urządzeń istniejących na gruncie w dniu jego zwrotu.

³⁵ Skarbnikiem Gminy Warszawa Centrum był Piotr Nogaj

³⁶ Prezydentem m.st. Warszawy był Marcin Świąćicki

Wydając powyższą decyzję Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami³⁷ naruszył przepis § 2 ust.3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985r. 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, który dopuszczał oddawanie w użytkowanie wieczyste osobom prawnym jedynie budynki użytkowe, natomiast przedmiotowy budynek był budynkiem mieszkalnym.

Ponadto zastosowano wobec Spółki z o.o. „Aneks” zwolnienie od uiszczenia ceny za budynek pomimo, że we wniosku o sprzedaż budynku jak też w aktach sprawy brak było wystąpienia Spółki o zwolnienie jej z zapłaty ceny za budynek.

Omawiany budynek zamieszkały był od 1959r., a więc nie był opróżniony jak stwierdzono w decyzji.

Notarialną umową z dnia 1 czerwca 1990r. oddano w wieczyste użytkowanie działkę i sprzedano budynek Spółce z o.o. „Aneks” na warunkach określonych w decyzji.

W dniu 22.12.1992r. Prokurator Rejonowy dla Dzielnicy Warszawa-Mokotów wniósł sprzeciw od decyzji z dnia 29.03.1990r., zarzucając rażące naruszenie prawa, poprzez zwolnienie Spółki od uiszczania ceny budynku w zamian za obowiązek pokrycia kosztów jego przebudowy i modernizacji oraz obowiązek sprawowania dalszego zarządu nieruchomością

Wiceprezydent m.st.Warszawy³⁸ z up.Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy pomimo wniesienia sprzeciwu w trybie art.184 k.p.a. przez Prokuratora Rejonowego dla Dzielnicy Warszawa Mokotów, decyzją z dnia 8.12.1993r. odmówił stwierdzenia nieważności wyżej omawianej decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów. W uzasadnieniu o odmowie stwierdzenia nieważności wskazał, że § 11 rozporządzenia Rady Ministrów 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 upoważnił organ do zwolnienia nabywcy od zapłaty ceny za budynek.

Przepis § 11 ust.2 powyższego rozporządzenia wskazuje, że zwolnienie z zapłaty ceny za budynek nie ma zastosowania w stosunku do osób prawnych nabywających budynki mieszkalne na cele użytkowe, które nie zostały opróżnione.

Ta wadliwa decyzja Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy stała się ostateczna wobec nie złożenia przez Prokuratora skargi do NSA.

Zarówno decyzja Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 29 marca 1990r. jak i decyzja Prezydenta m.st.Warszawy z dnia 8 grudnia 1993r. podjęte zostały z rażącym naruszeniem prawa i zawierają wadę o skutkach nieważności z mocy art.156 § 1 pkt 2 k.p.a.

Do dnia zakończenia kontroli Prezydent m.st. Warszawy³⁹, do którego właściwości należy rozwiązywanie umów wieczystego użytkowania przed upływem ustalonego okresu stosownie do art.240 k.c., nie zażądał rozwiązania umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste

³⁷ Kierownikiem Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami był Sławomir Kowalewski

³⁸ Wiceprezydentem m.st.Warszawy był Olgierd Roman Dziekoński

³⁹ patrz przypis nr 35 str.33

Spółce z o.o. „Aneks” pomimo, że ten podmiot gospodarczy nie wykonuje obowiązków umownych od 1992r.

Ogłędziny dokonane po raz pierwszy dopiero w listopadzie 1995r. i styczniu 1997r. przez pracowników Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego wykazały, że budynek położony przy ul.Stępińskiej jest w złym stanie technicznym.

Z up. Prezydenta m.st.Warszawy Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów podjął w dniu 18.03.1997r. decyzję zobowiązującą Spółkę z o.o. „Aneks” do dostarczenia ekspertyzy techniczno-budowlanej tego budynku. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Wojewodę Warszawskiego - decyzja z dnia 11.07.1997r. Wobec nie wykonania przez Spółkę obowiązku przedłożenia ekspertyzy działając na podstawie art.15 § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego wystosował do Spółki z o.o. „Aneks” upomnienie z zagrożeniem wszczęcia egzekucji administracyjnej, a następnie pismem z dnia 18.12.1997r. przekazał sprawę do Urzędu Rejonowego w Warszawie do dalszego prowadzenia zgodnie z właściwością.

W dniu 12.01.1998r. działając z up.Kierownika Urzędu Rejonowego, Zastępca Kierownika Urzędu wystawiła tytuł wykonawczy oraz wydała postanowienie o nałożeniu grzywny w celu przymuszenia na Spółkę z o.o. „Aneks” w wysokości 10.000 zł, informując, że kwotę tą należy wpłacić w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia na konto Urzędu Rejonowego w Warszawie.

W trakcie trwania kontroli NIK Zastępca Kierownika Urzędu⁴⁰ z up. Kierownika Urzędu Rejonowego⁴¹ wydała 25.09.1998r. postanowienie zobowiązujące Spółkę do wpłacenia zaliczki w wysokości 3.000 zł płatnej na konto Urzędu Rejonowego w Warszawie.

Taki sposób prowadzenia egzekucji narusza zasady ogólne postępowania egzekucyjnego określone w art.7 § 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji tj. zasadę stosowania takiego środka, który prowadzi bezpośrednio do wykonania obowiązku. Dotychczasowy sposób prowadzenia egzekucji był nieskuteczny.

Po wydaniu postanowienia z dnia 12.01.1998r. o nałożeniu grzywny w celu przymuszenia z określeniem 7 dniowego terminu na jej uiszczenie oraz po stwierdzeniu, że grzywna w określonym terminie nie wpłynęła, sprawa powinna zostać skierowana do Urzędu Skarbowego w celu egzekucji należności pieniężnych.

Do takiego działania zobowiązuje art.124 § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, który stanowi, że nałożone grzywny w celu przymuszenia, a nie uiszczone w terminie podlegają ściągnięciu w trybie egzekucji należności pieniężnych określonych w niniejszej ustawie.

Nie egzekwowanie nałożonej grzywny w celu przymuszenia i zmiana po prawie 8 miesiącach środka egzekucyjnego z grzywny w celu przymuszenia na wykonanie zastępcze wydłużyło w konsekwencji postępowanie egzekucyjne.

3.10. Nieruchomość położona przy ul.Wilanowskiej 130

⁴⁰ Zastępcą Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie była Urszula Tanana

⁴¹ patrz przypis nr 32 str.27

Nieruchomość położona przy ul. Wilanowskiej 130 stanowiła działkę ewidencyjną nr 11 z obrębu 1-05-29 o pow. 2.861m², która składała się z działki ew. nr 11/1 o pow. 2.101m² i działki ew. nr 11/2 o pow. 760m².

Nieruchomość ta objęta była działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Wobec nie złożenia w ustawowym terminie przez byłych właścicieli hipotecznych wniosku o przyznanie prawa własności czasowej, grunt wraz z zabudowaniami przeszedł na rzecz Skarbu Państwa.

Następca prawny po byłych właścicielach hipotecznych wystąpił z wnioskiem o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Grunt tej nieruchomości o pow. 1548 m² z częścią zabudowań gospodarczych i częścią budynku mieszkalnego objęty został decyzją o ustaleniu miejsca i realizacji inwestycji budowlanej z dnia 21.10.1983r. wydanej dla Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MIX” obecnie „Telemix” przy Komitecie d/s RiTV pod budowę domków jednorodzinnych.

W dniu 4.02.1988r. następca prawny zawarł z w/w Spółdzielnią umowę wyrażając zgodę na natychmiastowe przekazanie przez organ administracji państwowej na rzecz Spółdzielni, gruntu znajdującego się w granicach lokalizacji w zamian za przyjęcie go na członka Spółdzielni z prawem do jednego segmentu domu mieszkalnego. Decyzją z dnia 28.07.1988r. Zastępca Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa Mokotów odmówił ustanowienia na rzecz następcy prawnego prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej części działki tj. do gruntu o pow. 1548 m², nie rozstrzygając równocześnie wniosku o ustanowienie wieczystego użytkowania i zwrotu budynku mieszkalnego. Od decyzji tej strona złożyła odwołanie, po rozpatrzeniu którego Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy decyzją z dnia 11.10.1988r. uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 6.04.1990r. została wydana przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Mokotów decyzja orzekająca o oddaniu w użytkowanie wieczyste części gruntu (o pow. 701m²) oraz o zwrocie budynku mieszkalnego na tym gruncie, jednocześnie odmawiająca wnioskodawcy prawa do użytkowania wieczystego do dalszej części gruntu o pow. 1389 m². W uzasadnieniu podano, że pow. 1389 m² stanowi grunt ponadnormatywny i przeznaczona zostanie pod budownictwo jednorodzinne. W dniu 20.06.1990r. następca prawny odwołał się od powyższej decyzji do Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy oraz dnia 10.07.1990r. złożył skargę do Urzędu Dzielnicowego Warszawa-Mokotów. W wyniku ponownej analizy dokumentów Zastępca Burmistrza Dzielnicy Mokotów w Warszawie wydał w dniu 22.11.1990r. decyzją uchylającą zaskarżoną decyzję z dnia 6.04.1990r., nie orzekając jednak co do zakresu uprawnień strony. Tym samym przywrócono stan prawny z okresu wydania decyzji Zastępcy Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 11.10.1990r.

Wiceprezydent Miasta Stołecznego Warszawy decyzją z dnia 30.08.1991r. stwierdził nieważność decyzji z dnia 22.11.1990r.

Decyzją z dnia 29.07.1993r. Burmistrz Dzielnicy Gminy Warszawa Mokotów oddał spadkobierczyni następcy prawnego w użytkowanie wieczyste grunt położony przy ul. Wilanowskiej 130 oznaczony jako działka 11/1 o pow. 2101 m² i jednocześnie zwrócił własność położonego na gruncie budynku jednorodzinnego. Umowa użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego została zawarta 22.09.1993r.

Spadkobierczyni pismem z dnia 26 listopada 1996r. złożyła do Wojewody Warszawskiego skargę z żądaniem wstrzymania prac budowlanych prowadzonych przez Spółdzielnię „Telemix” na działce ew. nr 11/2, która jest w jej władaniu wskazując, że prace te prowadzi mieszkaniec narożnego segmentu oraz z żądaniem ustalenia - zgodnie z prawem budowlanym - linii rozgraniczających teren Spółdzielni „Telemix” z jej działką.

W skardze wskazała, że mieszkaniec ten samowolnie wyznaczył granice działki wokół segmentu i samowolnie buduje taras oraz stałe ogrodzenie terenu. Skargę złożyła również w tym samym dniu w Urzędzie Gminy Warszawa Centrum Dzielnicą Mokotów.

Ponadto w dniu 10 lutego oraz 3 marca 1997r. złożyła do Wydziału Architektury kolejne pisma, w których informowała o postępujących pracach przy budowie tarasu.

Postanowieniem z dnia 6 marca 1997r. działając z upoważnienia Prezydenta m.st.Warszawy Naczelnik Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego wstrzymał prowadzenie prac budowlanych będących w toku przy budowie tarasu wykonywanych bez wymaganego zezwolenia i nakazał wykonanie zabezpieczenia terenu przed dostępem osób postronnych, jako podstawę merytoryczną rozstrzygnięcia wskazując art.50 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane.

Następnie działając w oparciu o art.51 ust.1 pkt 2 ustawy prawo budowlane decyzją z dnia 14 marca 1997r. nakazał Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Telemix” dostarczenia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej powykonawczej i decyzją z dnia 10 kwietnia 1997r. Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego działający z up.Prezydenta zezwolił tej Spółdzielni na wznowienie prac budowlanych.

Działanie organu nadzoru budowlanego było prawidłowe.

Po negocjacjach między Spółdzielnią „Telemix” i spadkobierczynią przy pośrednictwie Urzędu Gminy Warszawa-Centrum Dzielnicą Mokotów ustalono linie rozgraniczające między terenem Spółdzielni a działką 11/2 przy ul.Wilanowskiej 130.

Działając z up.Prezydenta m.st.Warszawy Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Gminy Warszawa Centrum Dzielnicą Mokotów postanowieniem z dnia 13.05.1997r. stwierdził możliwość i sposób podziału działki ew. nr 11/2 o pow.760 m² na nowoprojektowane:

- działka nr 11/3 przewidzianą do przyłączenia do nieruchomości stanowiącej dz.ew. nr 11/1 w wieczystym użytkowaniu spadkobierczyni następcy prawnego - 416 m²
- działka nr 11/4 przewidzianą do przyłączenia do nieruchomości , której właścicielem jest Gmina Warszawa Centrum we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Telemix” (na terenie, której budowany był taras) - 134m²
- działka nr 11/5 o pow. 210 m² przewidzianej na cele poszerzenia Al.Wilanowskiej.

Prawo użytkowania wieczystego działki ew. nr 11/1 spadkobierczyni w dniu 26.03.1998r. sprzedała aktem notarialnym osobom fizycznym. Natomiast 9.09.1998r. została zawarta

notarialna umowa sprzedaży działki 11/4 właścicielom, którzy budowali taras oraz została zawarta notarialna umowa sprzedaży działek nr 11/3 i 11/5 na rzecz osoby fizycznej.

Działania Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa Centrum dot. przedmiotowej nieruchomości należy uznać za zasadne i zgodne z prawem. Działania te doprowadziły do uregulowania stanu prawnego opisanego gruntu.

3.11. Udostępnianie nieruchomości w pasach drogowych dróg krajowych i wojewódzkich

Zarząd Dróg Miejskich⁴² w latach 1994-1998 wydał 43 zezwolenia na zajęcie pasa drogowego, w tym 6 pod stacje paliw, 2 pod myjnie samochodowe i 35 pod parkingi samochodowe na okresy wieloletnie nie określając okresu zajęcia odcinka pasa drogowego, warunków i nie pobierając opłat za zajęcie terenu ulicznego zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych.

Zgodnie z § 5 ust.2 pkt 6 w/w rozporządzenia zezwolenie na zajęcie pasa drogowego powinno zawierać wysokość opłaty za zajęcie odcinka pasa drogowego oraz termin jej uiszczenia. W wydanych zezwoleniach nie określono odpłatności na zasadach rozporządzenia, wskazano natomiast, że odpłatność jest w umowach dzierżawy.

Jak wykazała kontrola Zarząd Dróg Miejskich⁴³ nie pobierał jednorazowych opłat za zajęcie pasa drogowego. W wydanych zezwoleniach zawierał klauzulę, iż odpłatność za zajęcie terenu ulicznego określona jest w umowie (ze wskazaniem numeru umowy i daty jej zawarcia). W każdym przypadku była to umowa dzierżawy. W umowach dzierżawy natomiast jedyną określoną płatnością była wysokość czynszu dzierżawnego, mającego charakter świadczenia okresowego.

Na 43 umowy dzierżawy na przedmiotowe grunty, które stanowiły własność Skarbu Państwa 41 zostało zawartych bez pełnomocnictwa Wojewody: 2 na myjnie samochodowe, 5 na stacje paliw, 34 na parkingi samochodowe. Wojewoda Warszawski pełnomocnictwo dla Zastępcy Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich⁴⁴ do zawierania w jego imieniu umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa udzielił w dniu 20 grudnia 1995r., a dla Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich⁴⁵ w dniu 7 maja 1996r.

W toku kontroli Dyrektor ZDM wyjaśnił m.in., że: *„W trakcie przygotowywania umów pojawiły się wątpliwości, czy zawieranie umów dzierżawy terenów pasa drogowego jest czynnością wynikającą z pełnienia funkcji zarządu drogi w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, która to funkcja jest działalnością statutową ZDM, czy też jest zarządem w rozumieniu ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zwrócono się do Wojewody Warszawskiego sygnalizując powyższe wątpliwości. Efektem tego działania było*

⁴² Dyrektorem ZDM był: od 15.06.1993r. Jerzy Lejk, od 1.12.1994r. Tomasz Szawłowski, od 13.05.1997r. p.o.Dyrektora Zbigniew Laskowski, od 21.05.1997r. Cezary Łuczak, od 30.06.1997r. p.o.Dyrektora Zbigniew Laskowski, od 28.03.1998r. Tadeusz Kulikowski

Główną Księgową była od 1 lipca 1993r. Bożena Woźniak

⁴³ patrz przypis nr 41 str.38

⁴⁴ Zastępcą Dyrektora ZDM był Ryszard Woźnicki

⁴⁵ patrz przypis nr 41 str.38

udzielone pełnomocnictwo dla Dyrektora i Zastępcy Dyrektora ZDM do zawierania umów cywilnoprawnych dzierżawy gruntów znajdujących się w pasie drogowym.”

Stosownie do § 5 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych zarząd drogi po otrzymaniu dokumentów wymienionych w § 4 ust.1 wydaje zezwolenie na zajęcie pasa drogowego. Zezwolenie powinno określać:

- nazwę jednostki zajmującej odcinek pasa drogowego, cel zajęcia i wielkość powierzchni zajmowanego odcinka pasa,
- sposób zabezpieczenia zajmowanego odcinka pasa zgodnie z dokumentami, o których mowa w § 4 ust.1,
- okres zajęcia odcinka pasa drogowego,
- warunki przywrócenia pasa drogowego do poprzedniego stanu użyteczności,
- warunki usuwania wad technicznych robót wykonanych w pasie drogowym,
- wysokość opłaty za zajęcie pasa drogowego oraz termin jej uiszczenia.

W 8 przypadkach umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych w pasach drogowych dróg wojewódzkich i krajowych pod parkingi w latach 1995-1997 dzierżawcy nie byli obciążeni przez Zarząd Dróg Miejskich pełnymi kwotami wynikającymi z zawartych umów. Łączna kwota wynikająca z not księgowych (6.969,40 zł) oraz faktur (1.668,96 zł) wyniosła 8.638,36 zł.

Ogólna kwota czynszów dzierżawnych od 1994r. do 31.07.1998r. z tytułu wydzierżawienia gruntów Skarbu Państwa znajdujących się w liniach rozgraniczających pasy drogowe wyniosła 13.991.720,95 zł. Kwotę tę Zarząd Dróg Miejskich przekazywał do budżetu Miasta Stołecznego Warszawy, a nie na rachunek dochodów budżetu państwa.

W wyjaśnieniach Dyrektor ZDM podał, że: *„Istotą działania jednostki budżetowej jest wchodzenie do budżetu pełnymi kwotami dochodów z działalności i wydatków na realizację zadań statutowych. Oznacza to, że ZDM wszystkie uzyskane dochody z zawieranych umów dzierżaw odprowadzał do budżetu m.st.Warszawy, a na realizację wydatków otrzymywał środki z tego budżetu w tym również dochody z tytułu działalności na drogach, co zostało zapisane w zał. Nr 2 pkt 3 do w/w porozumienia (dotyczy to działalności na drogach krajowych i wojewódzkich) zgodnie z pismem Skarbnika Warszawy z dnia 31.08.1993r., co zostało potwierdzone przez Inspektora Wojewódzkiego Wydziału Realizacji Budżetu Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w wyniku przeprowadzonej kontroli w ZDM w dniach od 16.09.1996r. do 18.10.1996r. bez uwag.”*

Stosownie do zapisu w załączniku Nr 2 pkt 3 do porozumienia z dnia 4 czerwca 1993r. pomiędzy Wojewodą Warszawskim a Związkiem Dzielnic-Gmin Warszawy dochody z tytułu działalności na drogach stanowić będą dochody Związku Dzielnic-Gmin Warszawy z przeznaczeniem na cele budowy, modernizacji i utrzymania dróg, o ile inne przepisy nie stanowią inaczej.

Dochody ze sprzedaży, najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa stanowią zgodnie z art.3 ust.1 pkt 6 ustawy z dnia 5 stycznia 1991r. Prawo budżetowe dochody budżetu państwa, z wyłączeniem dochodów gmin określonych w odrębnej ustawie.

Wydzierżawione przez Zarząd Dróg Miejskich nieruchomości stanowiły własność Skarbu Państwa, a tym samym dochody uzyskane z tego tytułu były dochodami budżetu państwa.

Ustawa z dnia 25 marca 1994r. o ustroju Miasta Stołecznego Warszawy regulująca także gospodarkę finansową Miasta Stołecznego Warszawy określa, że dochodami m.st.Warszawy są m.in. dochody z majątku m.st.Warszawy. Wydzierżawione przez Zarząd Dróg Miejskich przedmiotowe nieruchomości nie stanowiły majątku m.st.Warszawy.

Przekazywanie przez Zarząd Dróg Miejskich środków pochodzących z dzierżaw terenów Skarbu Państwa do dyspozycji Zarządu Miasta Stołecznego Warszawy należy uznać za nielegalne.

III. OPIS POSTĘPOWANIA KONTROLNEGO I DZIAŁAŃ PODJĘTYCH PO ZAKOŃCZENIU KONTROLI

O wynikach kontroli informowano na bieżąco kierowników kontrolowanych jednostek. Do kierowników skontrolowanych jednostek skierowano wystąpienia pokontrolne.

W wystąpieniach pokontrolnych do:

Dyrektora Zarządu Dzielnicy Mokotów Gmina Warszawa Centrum wnioskowano o:

1. Doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym danych zawartych w poświadczeniu Nr 56/P/98 z dnia 27 kwietnia 1998r. wydanego na skutek zgłoszenia odbioru zrealizowanych budynków przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11.
2. Wobec ujawnienia, iż większość właścicieli pawilonów posadowionych na gruncie przy ul.Bartyckiej 26 użytkuje pawilony bez aktualnego pozwolenia na użytkowanie, wystąpienie do Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie o wymierzenie grzywien w trybie postępowania mandatowego w stosunku do tych właścicieli pawilonów, którzy dopuścili się wykroczenia z art.93 pkt 7 prawa budowlanego.
3. Doprowadzenie do sprawnego przepływu informacji pomiędzy Wydziałem Architektury i Nadzoru Budowlanego i Wydziałem Finansów w kwestii wydanych pozwoleń na użytkowanie obiektów w celu szybkiego i pełnego ściągnięcia od podatników należnych Gminie podatków od nieruchomości.
4. Wszczęcie z urzędu postępowania podatkowego w stosunku do tych właścicieli pawilonów handlowych przy ul.Bartyckiej 26 w Warszawie, którzy do tej pory nie wywiązywali się z obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości na rzecz Gminy.

Kierownika Urzędu Rejonowego w Warszawie wnioskowano o:

1. Objęcie nadzorem postępowania prowadzonego przez podległych Kierownikowi Urzędu Rejonowego pracowników w celu szybkiego wyegzekwowania obowiązku dostarczenia przez Spółkę „Aneks” ekspertyzy budowlano-konstrukcyjnej stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego przy ul.Stępińskiej nr 32A w Warszawie.

2. Nie zamieszczanie w rozdzielnikach decyzji i postanowień wydawanych w przyszłości w w/w sprawie nazwiska kontrolera NIK, gdyż nie jest on stroną w rozumieniu art.28 k.p.a.

Dyrektora Zarządu Dróg Miejskich wnioskowano o:

1. Ograniczenie do przypadków koniecznych udostępnianie inwestorom wydzielonych części pasów drogowych pod działalność handlową i usługową. W zezwoleniach dotyczących stawiania obiektów tymczasowych stosować 5-letnie okresy, o ile nie zachodzi potrzeba wynikająca z innych tytułów, z możliwością ich przedłużania na okresy następne, wraz z zastrzeżeniem rozbiórki tych obiektów na koszt użytkownika.
2. Wyegzekwowanie należnych odsetek w kwocie 14.353,62 zł od PZ „POL-OIL-CO” Sp. z o.o. i GP „Nodzak Trade”.

Wyegzekwowanie od dzierżawców należności wynikających z zawartych 8 umów dzierżawy gruntów Skarbu Państwa w pasach drogowych pod parkingi w kwocie 8.638,36zł.

Ponadto zostały skierowane wystąpienia pokontrolne do Prezydenta m.st.Warszawy w związku z przeprowadzoną kontrolą w Urzędzie Gminy Warszawa-Centrum Dzielnica Mokotów oraz w Zarządzie Dróg Miejskich, w których wnioskowano o:

1. Wznowienie postępowania w stosunku do Wielickiej Spółdzielni Mleczarskiej w Warszawie z powodu świadomego wprowadzenia w błąd organy podatkowe odnośnie kondycji finansowej i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni z przyczyn określonych w art.240 § 1 pkt 5 Ordynacji podatkowej.
2. zwrot do budżetu państwa nienależnie pobranych przez Zarząd Miasta Stołecznego Warszawy kwoty w wysokości 13.991.720,95 zł z tytułu wydzierżawienia przez Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie gruntów Skarbu Państwa położonych w pasach dróg krajowych i wojewódzkich.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne Kierownik Urzędu Rejonowego w Warszawie poinformował o przyjęciu wniosków. Natomiast co do uwag dotyczących decyzji zatwierdzającej projekt budowlany inwestycji paliw PZ „POL-OIL-CO” Sp. z o.o. stwierdził, że zarzut dotyczący tej decyzji zawiera wadę z art. 156 § 1 k.p.a. jest chybiony, bowiem decyzja posiada podstawę prawną a kwestia niesprecyzowania okresu tymczasowej lokalizacji nie stanowi rażącego naruszenia prawa. Tylko decyzja administracyjna wydana wbrew zakazowi rażąco narusza prawo.

Najwyższa Izba Kontroli w wystąpieniu pokontrolnym takiego zarzutu nie przedstawiła. Wystąpienie zawiera zarzut wydania decyzji bez podstawy prawnej, a nie jak błędnie stwierdza adresat wystąpienia w warunkach rażącego naruszenia prawa.

Dyrektor Zarządu Dróg Miejskich poinformował NIK o przyjęciu uwag, ocen i wniosków oraz o przystąpieniu do ich realizacji.

Dyrektor Zarządu Dzielnicy Mokotów Gmina Warszawa Centrum zgłosił zastrzeżenia do uwag i ocen zawartych w wystąpieniu pokontrolnym dotyczących:

- 1) zapisu „Sposób prowadzenia tej sprawy był niezgodny z prawem. (...) wszelkie obiekty budowlane lub jego części będące w budowie lub wybudowane bez wymaganego pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, podlegają przymusowej rozbiórze z mocy art.48 ustawy prawo budowlane. Przepis art.50 ust.1 pkt 1 prawa budowlanego, które mówią o wstrzymaniu budowy mają zastosowanie do takich obiektów, co do których nie jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie.”;
- 2) sformułowania dotyczącego bezczynności Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego oraz bezstronności w załatwianiu spraw związanych z nieruchomością położoną przy ul.Wilanowskiej 130;
- 3) stwierdzenia dotyczącego niedokonania zawiadomienia o przestępstwie po stwierdzeniu samowoli budowlanej;
- 4) zapisu „W ocenie NIK podział nieruchomości był dokonany dla konkretnego celu, jakim było oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym gruntu tej Spółdzielni „Przeszłość”, a tym samym ominięcie obowiązującego prawa.”;
- 5) zapisu „Jak wykazała przedmiotowa kontrola, w działaniu obecnego Zarządu Dzielnicy Mokotów - nie stwierdzono rażących nieprawidłowości dotyczących gospodarowania nieruchomościami będącymi w gestii tego Zarządu.”;
- 6) stwierdzenia „zastrzeżenia kontrolujących budził sposób oddania w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowo-Lokatorskiej „Przeszłość” gruntu położonego przy ul.Kieleckiej 31 w Warszawie w trybie bezprzetargowym.”;
- 7) sformułowania „Zastępca Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego”, które według wnoszącego zastrzeżenia sugeruje, iż jest to wyłącznie opinia pracownika tegoż organu;
- 8) stwierdzenia dotyczącego kontynuowania budowy przez Spółkę „Echo Investment” bez uregulowania stanu formalnoprawnego i akceptacji takiego stanu rzeczy przez Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego;
- 9) sformułowania wydania przez Zastępcę Naczelnika Wydziału Architektury i Nadzoru Budowlanego poświadczenie przyjęcia zgłoszenia użytkowania obiektu budowlanego zespołu budynków mieszkalnych na terenie nieruchomości przy ul.Różanej 8/10 i Grażyny 9/11 niezgodne ze stanem faktycznym.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wniósł zastrzeżenia do oceny i wniosku zawartego w wystąpieniu pokontrolnym w związku z kontrolą przeprowadzoną w Zarządzie Dróg Miejskich, a dotyczących:

- 1) nielegalnego działania Zarządu Stołecznego Warszawy w związku z nie odprowadzeniem do budżetu państwa środków finansowych w wysokości 13.991.720,95 zł;
- 2) zwrotu do budżetu nienależnie pobranych przez Zarząd Miasta Stołecznego kwoty w wysokości 13.991.720.95 zł z tytułu wydzierżawionych przez Zarząd Dróg Miejskich gruntów Skarbu Państwa położonych w pasach dróg krajowych i wojewódzkich.

Komisja Odwoławcza rozpatrzyła w dniu 4 lutego 1999r. zastrzeżenia Dyrektora Zarządu Dzielnicy Mokotów Gminy Warszawa-Centrum uwzględniając zastrzeżenia:

- 1) w całości dotyczące pkt 1, 2 i 3;

2) w części dotyczące: - pkt 4, który został zastąpiony zapisem w brzmieniu: „W ocenie NIK podział nieruchomości położonej przy ul.Kieleckiej 31 był dokonany z naruszeniem przepisów o właściwości rzeczowej organu administracji państwowej, określonych w kpa i art.10 ust.3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tj.Dz.U. z 1991r. Nr 30, poz.127 ze zm.);

- pkt 5, w którym skreślono wyraz „obecnego”, a wyraz „rażących” zastąpiono wyrazem „istotnych”;

- pkt 6, który został zastąpiony zapisem w brzmieniu: „Zastrzeżenia kontrolujących budził podział nieruchomości przy ul.Kielecka 31.”

W pozostałych punktach zastrzeżenia oddalono jako bezzasadne.

Prezydent m.st.Warszawy zgłosił zastrzeżenia po upływie 7 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego. W związku z tym nie mogły one zostać uwzględnione z przyczyn formalnych.

Dyrektor Departamentu
Ochrony Środowiska i Budownictwa

Andrzej Głowacki

Akceptuję:
Wiceprezes
Najwyższej Izby Kontroli

Jacek Jezierski

Zatwierdzam
P R E Z E S
NAJWYŻSZEJ IZBY KONTROLI

Janusz Wojciechowski

Warszawa, dnia **07.09.** 1999 r.

Wykaz skontrolowanych jednostek

1. Urząd Gminy Warszawa Centrum Dzielnica Mokotów
2. Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie
3. Urząd Rejonowy w Warszawie

Wykaz podstawowych aktów prawnych

1. Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 zm.: z 1991 r. Nr 103, poz. 446, Nr 107, poz. 464, z 1993 r. Nr 47, poz. 212 i Nr 131, poz. 629, , z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 31, poz. 118, Nr 84, poz. 384, Nr 85, poz. 388, Nr 89, poz. 415 i Nr 123, poz. 601, z 1995 r. Nr 99, poz. 486, z 1996 r. Nr 5, poz. 33, Nr 90, poz. 405, Nr 106, poz. 496 i Nr 156, poz. 775 oraz z 1997 r. Nr 5, poz. 24, Nr 9, poz. 44, Nr 54, poz. 348 i Nr 68, poz. 435 - obowiązywała do 1 stycznia 1998 r.
2. Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - Dz.U. Nr 79, poz. 464, zm. z 1991 r. Nr 83, poz. 373, z 1992 r. Nr 91, poz. 455, z 1994 r. Nr 51, poz. 201, Nr 80, poz. 369, Nr 84, poz. 384 i Nr 123, poz. 601, z 1996 r. Nr 5, poz. 33 oraz z 1997 r. Nr 106, poz. 675 - obowiązywała do dnia 31 grudnia 1997 r.
3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - Dz.U. Nr 115, poz. 741, zm. z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i z 1999 r. Nr 49, poz. 484 - weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.
4. Ustawa z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw - Dz.U. Nr 103, poz. 446 zm. z 1994 r. Nr 84, poz. 384, Nr 89, poz. 415 - obowiązywała do 31 grudnia 1995 r.
5. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym - Dz.U. Nr 16, poz. 95, zm. z 1990 r. Nr 34, poz. 199, Nr 43, poz. 253, Nr 89, poz. 518, z 1991 r. Nr 4, poz. 18, Nr 110, poz. 473, z 1992 r. Nr 85, poz. 428, Nr 100, poz. 499, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 122, poz. 593, z 1995 r. Nr 74, poz. 368, Nr 124, poz. 601, z 1996 r. Nr 58, poz. 261, j.t. Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, zm. z 1996 r. Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 123, poz. 775, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 106, poz. 679, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126.
6. Ustawa z dnia 18 maja 1990 r. o ustroju samorządu miasta stołecznego Warszawy - Dz.U. Nr 34, poz. 200 - obowiązywała do 19 czerwca 1994 r.
7. Ustawa z dnia 25 marca 1994 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy - Dz.U. Nr 48., poz. 195 zm.: z 1994 r. Nr 86, poz. 396, z 1995 r. Nr 124, poz. 601, z 1998 r. Nr 127, poz. 847 - weszła w życie z dniem 19 czerwca 1994 r.
8. Ustawa z dnia 5 stycznia 1991 r. Prawo budżetowe - j.t. Dz.U. z 1993 Nr 72, poz. 344, zm. z 1994 r. Dz.U. Nr 76, poz. 344, Nr 121, poz. 591, Nr 133, poz. 685, z 1995 r. Nr 78, poz. 390, Nr 124, poz. 601, Nr 132, poz. 640, z 1996 r. Nr 89, poz. 402, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 621, Nr 139, poz. 647, z 1997 r. Nr 54, poz. 348, Nr 79, poz. 484, Nr 121, poz. 770, Nr 123, poz. 775, Nr 123, poz. 778, Nr 133, poz. 883, Nr 137, poz. 926, Nr 141, poz. 943, Nr 155, poz. 1016, Nr 158, poz. 1042 - utraciła moc obowiązującą z dniem

- 1 stycznia 1999 r. - wejście w życie ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych - Dz.U. Nr 155, poz. 1014 ze zm.
9. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane - Dz.U. Nr 89, poz. 414; zm. z 1995 r. Nr 141, poz. 692, z 1996 r. Nr 100, poz. 465, Nr 106, poz. 496, Nr 146, poz. 680; z 1997 r. Nr 88, poz. 554, Nr 111, poz. 726, z 1998 r. Nr 22, poz. 118, Nr 106, poz. 668; z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 49, poz. 483.
 10. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. Nr 89, poz. 415; zm.: z 1996 r. Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 111, poz. 726, Nr 133, poz. 885, Nr 141, poz. 943, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139.
 11. Ustawa z dnia 19 grudnia 1980 r. o zobowiązaniach podatkowych - Dz.U. z 1993 r. Nr 108, poz. 486, zm.: 1993 r. Nr 134, poz. 646, z 1995 r. Nr 5, poz. 25 i Nr 85, poz. 426, z 1996 r. Nr 75, poz. 357; z 1997 r. Nr 121, poz. 770 - obowiązywała do dnia 31 grudnia 1997 r.
 12. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa - Dz.U. Nr 137, poz. 926, zm.: z 1997 r. Nr 160, poz. 1083, z 1998 r. MP Nr 28, poz. 394, Dz.U. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 11, poz. 95 - weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 r.
 13. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego - j.t. Dz.U. z 1980 r. Nr 9, poz. 26; zm. z 1980 r. Nr 27, poz. 111, z 1982 r. Dz.U. Nr 7, poz. 55, Nr 45, poz. 289, z 1983 r. Nr 41, poz. 185, z 1984 r. Nr 34, poz. 183, z 1986 Nr 47, poz. 228, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, Nr 33, poz. 186, z 1989 r. Nr 20, poz. 107, z 1990 r. Nr 34, poz. 201, z 1991 r. Nr 119, poz. 513, Nr 100, poz. 442, z 1994 r. Nr 122, poz. 593, z 1995 r. Nr 1, poz. 1 Nr 74, poz. 368, z 1996 r. Nr 43, poz. 189, Nr 106, poz. 496, z 1997 r. Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 137, poz. 926, Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 162, poz. 1126.
 14. Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji - tj. Dz.U. z 1991 r. Nr 36, poz. 161, zm.: z 1992 r. Nr 20, poz. 78, z 1993 r. Nr 28, poz. 127, z 1995 r. Nr 85, poz. 426, Nr 141, poz. 692, z 1996 r. Nr 43, poz. 189, Nr 146, poz. 680, Nr 156, poz. 773 z 1997 r. Nr 137, poz. 926, Nr 141, poz. 943, Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 133, poz. 872, Nr 162, poz. 1126,
 15. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz.U. Nr 14, poz. 60 zm. z 1988 Nr 19, poz. 132, z 1989 r. Nr 35, poz. 192, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, z 1991 r. Nr 75, poz. 332, z 1993 r. Nr 47, poz. 212, z 1994 r. Nr 127, poz. 627, z 1995 r. Nr 141, poz. 692, z 1997 r. Nr 6, poz. 31, Nr 80, poz. 497, Nr 106, poz. 677, Nr 123, poz. 780, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Nr 162, poz. 1126.
 16. Ustawa z dnia 22 marca 1990 r. o terenowych organach rządowej administracji ogólnej - Dz.U. Nr 21, poz. 123, zm.: z 1991 r. Nr 75, poz. 328, z 1995 r. Nr 74, poz. 368, z 1996 r. Nr 106, poz. 498 j.t. Dz.U. z 1998 r. Nr 32, poz. 176 - utraciła moc obowiązującą z dniem 1 stycznia 1999 r. w związku z reformą ustrojową państwa.
 17. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 13 lipca 1993 r. w sprawie określenia zadań i kompetencji z zakresu rządowej administracji ogólnej i specjalnej, które mogą być

przekazane niektórym gminom o statusie miasta, wraz z mieniem służącym do ich wykonywania, a także zasad i trybu przekazania - Dz.U. Nr 65, poz. 309, zm.: z 1993 r. Nr 81, poz. 384, Nr 92, poz. 426, Nr 101, poz. 471, Nr 115, poz. 510, z 1995 r. Nr 141, poz. 692 - utraciło moc obowiązującą z dniem 1 stycznia 1999 r. w związku z reformą ustrojową państwa.

18. Rozporządzenie 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 - j.t. Dz.U. z 1989 r. Nr 14, poz. 75 - uchylone z dniem 31 sierpnia 1991 r. - wejście w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości - Dz. Nr 72, poz. 311 zm.: z 1994 r. Nr 44, poz. 173, Nr 85, poz. 388, Nr 139, poz. 749, z 1995 r. Dz.U. Nr 14, poz. 68 - uchylone z dniem 1 stycznia 1998 r. - wejście w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami.
19. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986 r. w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych - Dz.U. Nr 6, poz. 33, zm.: z 1986 r. Nr 48, poz. 239, z 1995 r. Nr 136, poz. 670, z 1997 r. nr 101, poz. 631, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, Nr 148, poz. 968, Nr 162, poz. 1126; z 1999 r. Nr 59, poz. 623.