



Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa, tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 13 czerwca 2024 r.

Znak sprawy: KW-ZN.1712.4.2023.LLE

Pani Emilia Lenartowicz
Dyrektor
Zarządu Mienia Skarbu Państwa

Wystąpienie pokontrolne

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy (z późn. zm.), w związku kontrolą przeprowadzoną przez Biuro Kontroli Urzędu m.st. Warszawy w Zarządzie Mienia Skarbu Państwa (zwanym dalej ZMSP) od 25 stycznia 2023 r. do 7 marca 2023 r. dotyczącą gospodarowania nieruchomościami nabytymi przez Skarb Państwa w wyniku dziedziczenia w latach 2017 – 2021, której wyniki zostały przedstawione w Protokole kontroli podpisanym 26 maja 2023 r., stosownie do § 39 ust. 1 i 2 zarządzenia Nr 1837/2019 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12 grudnia 2019 r. w sprawie zasad i trybu postępowania kontrolnego (zwanego dalej: Zarządzeniem), po uwzględnieniu części złożonych zastrzeżeń, przekazuję Pani Dyrektor niniejsze Wystąpienie pokontrolne.

Jednostki gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa zobowiązane są, aby w swoich działaniach kierować się, wyrażoną w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasadą prawidłowej gospodarki nieruchomościami. „Prawidłowa gospodarka” oznacza m.in. aby podmioty realizujące zadania związane z gospodarowaniem i zarządzaniem nieruchomościami nabytymi w wyniku dziedziczenia:

- dysponowały uporządkowaną wiedzą odnośnie do ich stanu prawnego i faktycznego;
- na podstawie stosownych analiz sporządzały plany optymalnego sposobu wykorzystania nieruchomości, w tym udziałów w nabytych nieruchomościach, w określonej perspektywie czasowej;
- terminowo ustalały i pobierały dochody w adekwatnej wysokości;
- dokonywały regularnych kontroli wykorzystania nieruchomości;
- podejmowały działania mające na celu zapobieżenie zasiedzeniu nieruchomości, w tym w szczególności udziałów w nieruchomości przez inne podmioty będące ich współwłaścicielami.

Z wytycznych Wojewody Mazowieckiego z 2014 r. wynika m.in., iż lokale mieszkalne z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa mogą być udostępniane tylko w przypadkach wyjątkowych.

Z kolei z wytycznych Wojewody Mazowieckiego z 2021 r. wynika m.in., iż udostępnianie lokali mieszkalnych z zasobu Skarbu Państwa, w myśl art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinno odbywać się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami.

Gospodarowanie to powinno być zgodne z przepisami prawa i racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia.

Zgodnie z wykazem sporządzonym przez ZMSP, w latach 2017 – 2021 Skarb Państwa przejął w posiadanie w wyniku dziedziczenia 7 nieruchomości: 5 nieruchomości lokalowych,¹ przy czym w stosunku do 1 z nich Skarb Państwa nabył jedynie udziały, oraz 2 nieruchomości gruntowe² (udziały w prawie własności).³

Z analizy danych zawartych w wykazie oraz ustaleń kontroli wynika, iż:

- w przypadku lokali mieszkalnych, które nabył w drodze dziedziczenia Skarb Państwa, 3 lokale, na dzień zakończenia kontroli, stanowiły pustostan, a 1 lokal został wynajęty na cele społeczne, natomiast w przypadku udziału Skarbu Państwa w wysokości $\frac{1}{4}$ w lokalu, zostało zawarte ze współwłaścicielem porozumienie dotyczące sposobu korzystania z lokalu;
- w przypadku udziałów Skarbu Państwa w 2 nieruchomościach gruntowych toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności, z czego udział w jednej z nieruchomości, po faktycznym podziale nieruchomości do korzystania dokonany pomiędzy współwłaścicielami, został wydzierżawiony na rzecz osób trzecich.

1

2

³ Dodatkowo, postanowieniem sądu rejonowego z 2018 r., Skarb Państwa nabył lokal mieszkalny. Postanowienie to, zostało następnie uchylone w 2020 r., a sąd stwierdził nabycie spadku przez spadkobiercę testamentowego.

Wyniki kontroli działań podejmowanych w stosunku do ww. nieruchomości świadczą o nieprawidłowościach w zakresie:

- niedostosowania regulaminu organizacyjnego ZMSP do zadań realizowanych przez tę jednostkę,
- zaniechania sporządzenia planów wykorzystania zasobu albo planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami,
- nierzetelności sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami,
- niewystępowania o sporządzenie spisu inwentarza,
- braku bieżącego ustalania i pobierania opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
- ustalania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia albo zaniechaniu pobierania wynagrodzenia w ogóle,
- przewlekłości prowadzonych postępowań.

Wskazaną ocenę uzasadniają następujące ustalenia kontroli.

W myśl art. 23 ust. 1 da i ust. 1 db, a poprzednio art. 23 ust. 1 pkt 3, ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta zobowiązany jest do sporządzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do realizacji tych zadań starosta zobowiązany był przed rokiem 2017 oraz, ponownie, po 9 września 2021 r. W międzyczasie ustawa o gospodarce nieruchomościami nakładała na starostę obowiązek sporządzania planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami.

Z kolejnych regulaminów organizacyjnych ZMSP wynika, iż w okresie od 1 marca 2016 r. do 2 września 2018 r. sporządzanie 3-letnich planów wykorzystania zasobu należało do zadań Wydziału ds. Dzierżaw i Eksploatacji, a w okresie od 3 września 2018 r. do dnia zakończenia kontroli sporządzanie 3-letnich planów wykorzystania zasobu należało do Wydziału ds. Dzierżaw i Najmu, we współpracy z Wydziałem Technicznym i Eksploatacji. Jednocześnie, w myśl § 20 pkt 9, a następnie § 21 pkt 7 wewnętrznego regulaminu organizacyjnego Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa (dalej BMMiSP), od 20 marca 2017 r. do zakresu działania Wydziału Ochrony Mienia BMMiSP należało sporządzanie planów realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Obecnie, do Wydziału I Działu 2 BMMiSP należy sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i koordynowanie działań wewnętrznych komórek BMMiSP oraz jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy w tym zakresie.

Pomimo przypisania zadań związanych z tworzeniem planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zarówno do wewnętrznych komórek organizacyjnych ZMSP, jak i BMMiSP, to z ustaleń kontroli wynika, iż dla nieruchomości objętych niniejszą kontrolą ani plany wykorzystania zasobu, ani plany realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami nie były sporządzone.

Na etapie postępowania pokontrolnego Pani Emilia Lenartowicz – Dyrektor ZMSP wyjaśniła, iż w latach 2017-2021 nie były sporządzane plany realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, ponieważ polityka taka, w myśl art. 10a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nigdy nie została przyjęta przez Radę Ministrów.

Ponadto sytuacja, w której BMMiSP zobowiązany jest do sprawowania nadzoru nad ZMSP, a jednocześnie w regulaminach organizacyjnych ZMSP i BMMiSP zdublowane są zadania dotyczące

tworzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości, świadczy o braku podejmowania właściwych działań zarówno w zakresie sprawowania nadzoru przez BMMiSP, jak i dowodzi naruszenia standardów kontroli zarządczej, w tym w szczególności standardu A.3, który zobowiązuje do określenia zadań i uprawnień jednostek w sposób przejrzysty i spójny.

W obecnie obowiązującym regulaminie organizacyjnym ZMSP doprecyzowano zadania jednostki dotyczące udziału przy sporządzaniu przez BMMiSP planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.⁴

Podczas kontroli ustalono także, iż BMMiSP sporządzało coroczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa z uwzględnieniem danych przesyłanych przez ZMSP. Sprawozdanie to, za rok 2021, nie uwzględniało nabycia udziału w części zabudowanej nieruchomości położonej

ponadto w sprawozdaniu za rok 2021, w odniesieniu do nieruchomości objętych kontrolą, znalazły się informacje, które były nieaktualne. Z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli wynika, iż braki te zostały usunięte w 2022 r.⁵

W myśl § 2 ust. 4 pkt 1 procedury prowadzenia spraw związanych z nabywaniem spadków,⁶ ZMSP zobowiązany był do występowania z wnioskiem o sporządzenie spisu inwentarza spadku, udziału w czynnościach spisu inwentarza spadku wykonywanych przez właściwego komornika sądowego oraz pokrywania opłat i kosztów tej czynności.

Tymczasem podczas kontroli ustalono, iż ZMSP nie występował o sporządzenie spisu inwentarza odnośnie do nieruchomości objętych postanowieniami o nabyciu spadku, a spisem takim dysponował jedynie w odniesieniu do jednej nieruchomości.

Podczas kontroli wyjaśniono, iż to na wojewodzie spoczywają koszty postępowań spadkowych, w tym wykonania spisu inwentarza, którego celem jest ustalenie masy spadkowej, a w szczególności, czy po zmarłym pozostało mienie w postaci mienia ruchomego, środków pieniężnych lub innych praw majątkowych, a także czy w skład masy spadkowej wchodzi długi spadkowe.

Choć w 2018 r. ZMSP poinformował BMMiSP o braku swojej właściwości w tym zakresie oraz o konieczności doprecyzowania wytycznych, motywując swój wniosek m.in. niezgodnością przepisów procedury prowadzenia spraw związanych z nabywaniem spadków z przepisami prawa powszechnie obowiązującego i statutu ZMSP, to do dnia zakończenia kontroli zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy regulujące tę procedurę nie zostało znowelizowane.

⁴ załącznik nr 1 do polecenia służbowego Dyrektora ZMSP nr 13/2023 z dnia 9 listopada 2023 r.

⁵ Brak informacji o toczących się postępowaniach: o zniesienia współwłasności oraz o zasiedzenie dotyczących nieruchomości. Odnośnie do nieruchomości

sprawozdanie za rok 2021 zawiera informację o czynnościach zmierzających do uregulowania stanu prawnego, podczas gdy wpis Skarbu Państwa w księdzę wieczystej został dokonany 26 marca 2021 r.

⁶ załącznik do zarządzenia nr 1759/2011 Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 16 listopada 2011 r. w sprawie powierzenia jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy prowadzenia spraw z zakresu spadków dziedziczonych przez m.st. Warszawa oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy (z późn. zm.)

W stosunku do nieruchomości ustalono, iż lokal ten, po zmarłej w 2000 r. osobie fizycznej, na podstawie postanowienia sądu z 2013 r. nabył w całości Skarb Państwa. Jednakże od chwili śmierci spadkodawczyni, w tym także po stwierdzeniu nabycia spadku, lokal zajmował krewny osoby zmarłej, udostępniając go odpłatnie osobom trzecim. Pomimo uzyskania w styczniu 2014 r. przez ZMSP informacji o nabyciu przedmiotowego lokalu oraz wielokrotnego potwierdzenia przez pracowników ZMSP okoliczności zajmowania lokalu przez osoby trzecie, ZMSP przez kolejne miesiące nie podjął skutecznych działań w celu wejścia w posiadanie lokalu. Dopiero 1 lutego 2017 r. wezwano posiadacza lokalu do uiszczenia opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jednakże nie ustalono odszkodowania za 3-letni okres poprzedzający 1 lutego 2017 r.

Na etapie postępowania pokontrolnego Pani Emilia Lenartowicz – Dyrektor ZMSP wyjaśniła, iż z uwagi na zmiany kadrowe oraz brak w aktach sprawy dokumentów wskazujących dlaczego odstąpiono od obciążania posiadacza nieruchomości opłatami za okres sprzed 1 lutego 2017 r., uzasadnienie przyczyn tego zaniechania nie jest możliwe.

Choć w grudniu 2017 r. ZMSP złożył pozew o eksmisję, to nie wystąpił o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w szczególności za okres poprzedzający wezwanie do zapłaty, a także o zwrot pożytków, które uzyskał posiadacz lokalu oddając go do odpłatnego używania osobom trzecim. W związku z prawomocnym orzeczeniem sądu z sierpnia 2020 r. nakazującym opuszczenie lokalu, osoba bezprawnie zajmująca ten lokal wydała jego posiadanie w styczniu 2021 r.

Okoliczności przedmiotowej sprawy dowodzą, iż osoba bezprawnie zajmująca przedmiotowy lokal przez kilkanaście lat czerpała korzyści z uwagi na oddanie tego lokalu do korzystania osobom trzecim, a jak wskazuje doświadczenie życiowe i dokumentacja zgromadzona w sprawie korzyści te odpowiadały warunkom rynkowym.

Tymczasem działania ZMSP, nie dość że prowadzone opieszale, to ograniczyły się do eksmitowania osoby bezprawnie zajmującej lokal.

W myśl § 3 w zw. z § 1 ust. 1 zarządzenia Nr 2962/2009 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 kwietnia 2009 roku w sprawie ustalenia stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej w lokalach mieszkalnych Skarbu Państwa, miesięczne odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego ustala się w wysokości czynszu naliczonego dla danego lokalu, tj. w wysokości 6 zł/m kw. (czynsz bazowy). Jeżeli jednak odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Zarząd Mienia Skarbu Państwa może żądać odszkodowania uzupełniającego.

Choć podczas kontroli wyjaśniła Pani Dyrektor m.in., że należności uiszczane do wspólnoty przez osoby korzystające z przedmiotowego lokalu, z nadwyżką kompensowały kwoty, które Skarb Państwa mógłby uzyskać z tytułu bezumownego korzystania z lokalu (ZMSP mógłby obciążyć bezumownego użytkownika kwotą nie wyższą niż 6,60 zł za m² lokalu) oraz że żądanie zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z ww. lokalu, bez dokonania stosownych rozliczeń pomiędzy stronami, stanowiłoby bezpodstawne wzbogacenie się Skarbu Państwa kosztem lokatora, to wyjaśnienia te nie zasługują na uwzględnienie.

Jak już bowiem zasygnalizowano powyżej, w myśl art. 230 w zw. z art. 225 i art. 226 ust. 2 Kodeksu cywilnego (dalej Kc), które to normy znajdują zastosowanie do oceny niniejszego przypadku, ZMSP przysługiwało roszczenie o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, a posiadacz lokalu mógł żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, o ile właściciel byłby bezpodstawnie wzbogacony jego kosztem. Biorąc pod uwagę fakt, że okoliczności sprawy świadczą o wieloletnim wynajmowaniu przedmiotowego lokalu osobom trzecim, to wysokość korzyści które uzyskał posiadacz lokalu w złej wierze z pewnością wielokrotnie przekraczały wysokość nakładów poczynionych na ten lokal.

W odniesieniu do nieruchomości ustalono, iż Skarb Państwa nabył po osobie fizycznej, zmarłej w 1990 r., udział (1/4) w prawie własności przedmiotowego lokalu na podstawie postanowienia sądu z 2014 r., a informację tę ZMSP otrzymał w połowie 2015 r. Drugi ze współwłaścicieli, od momentu śmierci spadkodawcy w 1990 roku, w wyłącznym zakresie korzystał z lokalu.

Dopiero w styczniu 2016 r. ZMSP wystąpił do osoby dysponującej pozostałym udziałem w nieruchomości o określenie sposobu zarządzania nieruchomością. Porozumienie takie zostało zawarte w grudniu 2017 r. Choć w tytule tego dokumentu wskazano, iż odnosi się do określenia sposobu zarządzania lokalem mieszkalnym, to w rzeczywistości określało też zasady korzystania z tego lokalu, w tym udziału stanowiącego własność Skarbu Państwa, na co jasno wskazuje § 3 porozumienia, w którym oddaje się cały lokal do wyłącznego korzystania przez właściciela pozostałego udziału, w zamian za co współwłaściciel zobowiązał się jedynie do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu. Należy też zauważyć, iż porozumienie to, ani żaden inny dokument, nie regulowało kwestii rozliczenia przychodów albo wynagrodzenia za korzystania z nieruchomości sprzed daty zawarcia porozumienia.

Zgodnie z art. 206 Kc w zw. z art. 225 i art. 224 § 2 Kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej (w tym przypadku lokalu mieszkalnego) oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, tj. jeden ze współwłaścicieli może korzystać z całego mieszkania, np. zamieszkać w nim albo oddać do korzystania lokal osobie trzeciej. Jednakże na współwłaścicielu, który nie dopuszcza pozostałych współwłaścicieli do korzystania z przedmiotu współwłasności, ciąży obowiązek wypłaty wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnej rzeczy⁷, a jeżeli wynajął lokal stanowiący współwłasność – powinien rozliczyć z pozostałymi współwłaścicielami uzyskane z tego tytułu pożytki.

Należy zauważyć, iż przywołane porozumienie zostało zawarte z osobą, która była współwłaścicielem lokalu, nie zamieszkiwała w nim i udostępniała go osobie trzeciej.⁸ Sytuacja ta implikowała następujące konsekwencje: po pierwsze, stosunek prawny wynikający z porozumienia łączył Skarb Państwa i drugiego współwłaściciela, który nie był lokatorem, i po drugie – do sytuacji tej,

⁷ vide: uchwała Sądu Najwyższego z 13 marca 2008 r. (sygn. akt III CZP 3/08)

⁸ Dla oceny niniejszego przypadku bez znaczenia pozostaje fakt, iż osobą której współwłaściciel udostępniał mieszkanie był jego krewny, w stosunku do którego, jak wynika z przedstawionej dokumentacji, nie był obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, a udostępnienie to, zgodnie z deklaracją współwłaściciela, miało charakter nieodpłatny.

w konsekwencji, nie znajdowały zastosowania przepisy dotyczące ustalania czynszu osobom zamieszkującym w lokalach należących do Skarbu Państwa, wynikające z przywołanego już w niniejszym Projekcie wystąpienia pokontrolnego zarządzenia Prezydenta m.st. Warszawy.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż ZMSP podjął działania zmierzające do zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w 2018 r., występując ze stosownym wnioskiem do BMMiSP.⁹ Choć wniosek ten został ponowiony w 2022 r. i 2023 r., to do dnia zakończenia kontroli lokal ten stanowił współwłasność Skarbu Państwa z osobą fizyczną.

W odniesieniu do nieruchomości ustalono, iż nieruchomość ta, stanowi część większej nieruchomości, w stosunku do której Skarb Państwa nabył w drodze dziedziczenia w 2012 r., po zmarłej w 1989 r. osobie, udział w wysokości 527/4217. Udział ten, w wyniku dokonania przez zainteresowanych faktycznego podziału nieruchomości do korzystania, odpowiadał nieruchomości o powierzchni 566 m kw., zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym. Jeszcze przed stwierdzeniem nabycia spadku przez Skarb Państwa, nieruchomość tę (wraz z budynkiem) zajmowały osoby trzecie, nieskutecznie dochodząc potwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Pomimo oddalenia przez sąd, w 2016 r., wniosku o zasiedzenie nieruchomości i pism BMMiSP z marca 2017 r. i kwietnia 2018 r. skierowanych do ZMSP przypominających o konieczności ustalenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości,¹⁰ ZMSP podjął czynności zmierzające do ustalenia tego odszkodowania dopiero we wrześniu 2018 r. Działania te zakończyły się po kolejnych prawie 3 latach, w lutym 2021 r., skierowaniem do posiadaczek nieruchomości wezwania do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 września 2012 r. do 31 stycznia 2021 r., w wysokości 10 859,41 zł netto oraz za kolejne miesiące w wysokości 108,50 zł netto. Należy jednak zaznaczyć, iż przewlekłość działań związanych z ustaleniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynikała także z konieczności ujawnienia Skarbu Państwa w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, co, z uwagi na błędnie sformułowane postanowienie o nabyciu spadku, nastąpiło dopiero w kwietniu 2020 r.

⁹ W myśl § 18 pkt 13 kolejnych regulaminów organizacyjnych BMMiSP, stanowiących załączniki do zarządzenia nr 557/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20 marca 2017 r. oraz zarządzenia nr 585/2020 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 11 maja 2020 r., do zakresu działania Działu Obrotu Mieniem Skarbu Państwa, wchodzącego w skład Wydziału Mienia Skarbu Państwa, należało prowadzenie postępowań mających na celu zbycie udziału w nieruchomości na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W myśl § 2 ust. 3 załącznika do zarządzenia nr 1759/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 listopada 2011 r. w sprawie powierzenia jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy prowadzenia spraw z zakresu spadków (...), BMMiSP prowadzi sprawy związane ze zniesieniem współwłasności nieruchomości nabytych w drodze dziedziczenia przez Skarb Państwa, z zastrzeżeniem spraw przekazanych do kompetencji dzielnic lub innych biur.

¹⁰ Biuro Gospodarki Nieruchomościami informowało ZMSP o konieczności zawierania umów na korzystanie z udziałów w nieruchomościach, również objętych postępowaniami o zniesienie współwłasności, już w 2014 r. (pismo GK-SP-GSP-II.2014.BWO)

Do obliczenia wynagrodzenia przyjęto określone w kolejnych zarządzeniach Prezydenta m.st. Warszawy¹¹ minimalne stawki czynszu dzierżawnego dla terenu niezbędnego do obsługi nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym (485 m kw.) oraz dla nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi (81 m kw.), tj. kolejno stawki:

- od 1 września 2012 r. do 28 maja 2013 r.: 1,60 zł/m² miesięcznie za grunt służący do obsługi budynku mieszkalnego oraz 0,05 zł/m² miesięcznie za grunt pod budynkiem mieszkalnym;
- od 29 maja 2013 r. do 4 maja 2017 r. oraz od 5 maja 2017 r. do 30 stycznia 2020 r.: 1,78 zł/m² miesięcznie za grunt służący do obsługi budynku mieszkalnego oraz 0,06 zł/m² miesięcznie za grunt pod budynkiem mieszkalnym.

Końcową kwotę wynagrodzenia pomnożono przez udział Skarbu Państwa w całej nieruchomości, tj. 527/4217.

Odnosząc się do sposobu ustalenia i wysokości wynagrodzenia należy zauważyć, iż wynagrodzenie to, zostało rażąco zaniżone.

Po pierwsze, obliczone wynagrodzenie dotyczyło wyłącznie gruntu, a nie gruntu i budynków. Stawki przyjęte przez ZMSP do wyliczenia wynagrodzenia znajdują zastosowanie w sytuacji, w której to posiadacz nieruchomości wznosił budynek na gruncie, który to budynek, z ekonomicznego punktu widzenia, stanowi jego własność. Tymczasem w omawianej sprawie Skarb Państwa nabył w wyniku dziedziczenia nieruchomość gruntową wraz z jej częściami składowymi w postaci budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego.

Po drugie, wynagrodzenie ustalone przez ZMSP zostało obliczone w ten sposób, jakby do nieruchomości przysługiwał Skarbowi Państwa jedynie udział w wysokości 527/4217, podczas gdy w wyniku faktycznego podziału pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości do korzystania, nieruchomość stanowiła właśnie odzwierciedlenie udziału 527/4217 w całej nieruchomości, do której w wyniku dziedziczenia Skarb Państwa nabył prawo własności. W efekcie, wynagrodzenie za okres od 1 września 2012 r. do 31 stycznia 2021 r. zostało zaniżone o 76 031,76 zł, a za kolejny okres, do zawarcia umowy dzierżawy, tj. do 25 lipca 2021 r. o kolejne 4 770,93 zł.

Od 26 lipca 2021 r. posiadacze nieruchomości korzystają z niej na podstawie umowy dzierżawy, zawartej na okres 3 lat, w której, podobnie jak w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, miesięczny czynsz dzierżawny ustalono jako iloczyn zwiększonej o ok. 10% minimalnej stawki czynszu dzierżawnego za grunt służący do obsługi budynku mieszkalnego (1,95 zł/m²/miesiąc) albo minimalnej stawki za grunt pod budynkiem mieszkalnym (0,06 zł/m²/miesięcznie) oraz liczby metrów gruntu wykorzystywanego na każdy z tych celów

¹¹ załącznik nr 2 do zarządzenia Nr 2236/2012 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...), zarządzenia Nr 4400/2013 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...) oraz do zarządzenia Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie zasad wydzierżawiania (...)

(odpowiednio 485 m² i 81 m²), jednakże bez mnożenia przez wysokość udziału, co dawało łącznie kwotę 950,61 zł netto. W umowie tej, nie określono wynagrodzenia za korzystanie z budynków.

Choć jak wynika z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli działania podjęte przez ZMSP miały głównie na celu przerwanie biegu terminu zasiedzenia nieruchomości poprzez zmianę dotychczasowego posiadania samoistnego na posiadanie zależne, co należy uznać za w pełni uzasadnione, to ocena tych działań nie może abstrahować od ich gospodarności. Należy bowiem zauważyć, iż w końcowym rozrachunku osoby samodzielnie zajmujące budynek mieszkalny posadowiony na przeszło 500 metrowej działce płaciły wynagrodzenie nie przekraczające miesięcznie tysiąca złotych, co należy uznać za kwotę nieadekwatną do możliwości uzyskiwania przychodu, jakie ta nieruchomość mogłaby generować.

Z kolei w odniesieniu do nieruchomości – ustalono, iż lokal ten Skarb Państwa nabył postanowieniem sądu z 2005 r. po zmarłej w 1984 r. osobie. Zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy z 2012 r. nieruchomość ta została powierzona ZMSP w zarząd i administrowanie, a od tego czasu pracownicy ZMSP podejmowali nieskuteczne próby przeprowadzenia wizji w lokalu, kierując do osoby zajmującej lokal wezwania o udostępnienie lokalu i udokumentowanie tytułu prawnego do lokalu. Dopiero po śmierci tej osoby w 2017 r. ZMSP przejął posiadanie lokalu. Zarówno w okresie od powierzenia w zarząd i administrowanie, jak i po śmierci posiadacza lokalu, ZMSP nie podjął żadnych działań w celu ustalenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Na etapie postępowania pokontrolnego Pani Emilia Lenartowicz – Dyrektor ZMSP wyjaśniła, iż prawdopodobnie z uwagi na fakt nie dysponowania danymi pozwalającymi na ustalenie następców prawnych spadkodawcy przed upływem terminu przedawnienia, o którym mowa w art. 229 § 1 Kodeksu cywilnego, ówczesne kierownictwo ZMSP uznało, że prowadzenie jakichkolwiek czynności w tym zakresie, z ekonomicznego punktu widzenia, jest nieuzasadnione.

Wskazane powyżej ustalenia świadczą o rażącej opieszałości i nierzetelności przy podejmowaniu czynności związanych z prawidłowym administrowaniem i zarządzaniem przedmiotową nieruchomością. Obecnie, po przeprowadzeniu remontu, lokal ten jest wykorzystywany w ramach stosunku najmu na cele społeczne.

Przedstawiając powyższe ustalenia i oceny zalecam:

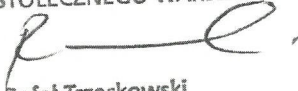
1. Bieżące analizowanie zmian w przepisach prawa dotyczących zadań przekazanych do realizacji ZMSP, a w przypadku wystąpienia takich zmian – dokonywanie aktualizacji regulaminu organizacyjnego ZMSP.
2. Przekazywanie do BMMiSP rzetelnych danych niezbędnych do sporządzania sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.
3. W porozumieniu z BMMiSP – przeprowadzenie pogłębionej analizy zasadności zmian przepisów zawartych w załączniku do zarządzenia nr 1759/2011 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 16 listopada 2011 r. w sprawie powierzenia jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy prowadzenia spraw z zakresu spadków dziedziczonych przez m.st. Warszawa oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy (z późn. zm.) dotyczących obowiązków ZMSP

występowania o sporządzenie spisu inwentarza spadku i, w zależności od wyniku analizy, przygotowanie propozycji zmian w tym zakresie.

4. W sytuacjach opisanych w niniejszym Wystąpieniu pokontrolnym – bezzwłoczne podejmowanie działań zmierzających do wejścia w posiadanie nieruchomości nabytych w wyniku dziedziczenia, ustalanie, w prawidłowej wysokości, stosownych opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości od osób zajmujących te nieruchomości i ich egzekwowanie, w tym należności powstałych przed zgłoszeniem żądania zapłaty – zgodnie z terminami przedawnienia należności, a także korzystanie z innych uprawnień właścicielskich, w szczególności o których mowa w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących ochrony własności.
5. Podjęcie bezzwłocznych działań zmierzających do ustalenia wynagrodzenia za korzystanie przez drugiego ze współwłaścicieli z udziału Skarbu Państwa w nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny
6. W porozumieniu z BMMiSP – zintensyfikowanie działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej
tym w szczególności poprzez zbycie udziału w nieruchomości.
7. Podjęcie bezzwłocznych działań zmierzających do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. Krynoliny 2 w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, tj. w szczególności poprzez ustalenie czynszu dzierżawnego za nieruchomość z uwzględnieniem jej części składowych.

Na podstawie § 22 ust. 10 Regulaminu organizacyjnego oraz § 41 ust. 1 Zarządzenia oczekuję od Pani Dyrektor, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty doręczenia niniejszego Wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji zaleceń pokontrolnych i wykorzystaniu uwag zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym lub przyczynach braku realizacji zaleceń pokontrolnych lub niewykorzystaniu uwag bądź o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości lub uchybień.

Na podstawie § 41 ust. 1 Zarządzenia zobowiązuje Panią Dyrektor do przekazania kopii ww. informacji Dyrektorowi Biura Kontroli.

PREZYDENT
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Rafał Trzaskowski

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Bratek – Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
2. Pan Jarosław Węgrzyn – Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa