

Adres do korespondencji:

Krzysztof Garagz

02-292 Warszawa

ul. Lanciego 9a

Warszawa, dnia 18 lipca 2013 roku



Sz. P. Marcin Bajko
Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami
m.st. Warszawy
pl. Starynkiewicza 7/9
02-015 Warszawa

Dotyczy: nieruchomości położonej przy ul. Lanciego 9 w Warszawie (dz. 4/1 i 4/3 ob. ew. 1-11-05).

Szanowny Panie,

My, niżej podpisani posiadacze segmentów, położonych przy ul. Lanciego 9 w Warszawie, osobiście i pisemnie podtrzymujemy wniosek o niezwłoczne wszczęcie przez m.st. Warszawa działań, niezbędnych dla uregulowania stanu prawnego wskazanej powyżej nieruchomości.

Celem wstępu, opis tego stanu przedstawia się następująco:

- W roku 1996-ym ówczesna Gmina Warszawa – Ursynów oddała Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” działkę nr 4 ob. ew. 1-11-05, położoną przy ul. Lanciego 9 w 3-letnią dzierżawę – z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową.
(Umowa Nr L-1-96 z dnia 22.06.1996r.)
- Na podstawie tej umowy, SM „Przy Metrze” przystąpiła do realizacji inwestycji budowlanej „Migdałowa 1”, w postaci budowy m.in. budynku S1, składającego się z 16 segmentów w zabudowie szeregowej
(Decyzja nr 735/D/97/MU z dnia 20.08.1997r.)
- Pomimo braku jakichkolwiek praw rzeczowych do opisanej nieruchomości, przywołana Spółdzielnia przygotowała, a następnie wprowadzając niżej podpisanych w błąd, zawarła z nimi Umowy, których przedmiot określiła na „(...) wybudowanie domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (...) w celu przejęcia tych domów przez Nabywców na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych”.

W Umowach tych było nadto postanowienie, iż po dokonaniu przydziału domów i przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, SM „Przy Metrze” „(...) przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek”.

Nałożono przy tym na nas obowiązek pokrycia kosztów przeniesienia własności.

- Tymczasem następna w kolejności umowa, zawarta z Gminą Warszawa – Ursynów przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”, również miała charakter wyłącznie obligacyjny.

Zgodnie z jej treścią, przedmiotowy grunt został ponownie oddany w dzierżawę, ale tym razem na okres 29 lat – z przeznaczeniem jak powyżej.

(Umowa z Repertorium A Nr 13556/97 notariusza Wieńczysławy Cubaty z dnia 02.10.1997)

- W roku 2000-ym, Uchwałą nr 287 Rada Gminy Warszawa – Ursynów wyraziła zgodę na ustanowienie w drodze bezprzetargowej na rzecz SM „Przy Metrze” użytkowania wieczystego wydzierżawionego gruntu, określając pierwszą opłatę na kwotę 15% wartości gruntu.

(Uchwała nr 287 z 25.07.2000r.)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” do realizacji tej uchwały nie przystąpiła – oczekując bonifikaty w wysokości 99%. Na tę bonifikatę nie wyrażono zgody.

- Do chwili obecnej opisany stan nie uległ zmianie; co więcej, wg naszej wiedzy Spółdzielnia nie wywiązuje się z obowiązków wobec m.st. Warszawy, w tym również wynikających z powołanej umowy dzierżawy.

Pragniemy podkreślić, iż zamieszkując w przywołanych segmentach (domach), wpłacaliśmy tzw. „wkłady budowlane” równe ich wartości rynkowej – będąc w przekonaniu, iż stan prawny nieruchomości jest prawidłowy i bezpieczny.

Nie mieściło się w naszym pojmowaniu, iż organ Gminy Warszawa – Ursynów, mający stać na straży prawa, mógł zawrzeć ze Spółdzielnią umowy, które stanowiłyby tak oczywiste zagrożenie słusznym interesom mieszkańców tej Gminy.

Czynione przez miesiące, a później lata obietnice i zapewnienia, głównie ze strony Spółdzielni, okazały się bez pokrycia, w konsekwencji do dnia dzisiejszego nie jesteśmy właścicielami opisanych nieruchomości.

Winą za ten stan rzeczy SM „Przy Metrze” obarcza jednoznacznie m.st. Warszawa, twierdząc, że łamiąc prawo, Miasto nie wyraża zgody na przeniesienie własności albo ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu.

(Pismo SM „Przy Metrze” do BGN z 10.06.2009r. N/4572/09)

Mając jednak świadomość, iż okres dzierżawy przekroczył połowę, wyrażamy pełną GOTOWOŚĆ podjęcia wspólnych działań z m.st. Warszawa, celem uregulowania opisanej powyżej kwestii.

Zważywszy na nasz interes, ale i uwzględniając interes publiczny, jak również aktualne przepisy prawa, proponujemy rozwiązanie następujące:

- 1) podjęcie z naszym współdziałaniem rozmów ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, celem dokonania zbycia na rzecz tej Spółdzielni nieruchomości zabudowanej naszymi lokalami (budynkami), wraz z częścią gruntu niezbędną dla ich wykorzystania – z jednoczesnym, notarialnym zabezpieczeniem naszych uprawnień rzeczowych do tego gruntu i domów (lokali);

względnie, w przypadku odmowy współdziałania Spółdzielni,

- 2) rozwiązanie Umowy dzierżawy ze SM „Przy Metrze” – z przyczyn opisanych powyżej, tj. rażącego naruszenia postanowień umowy przez tę Spółdzielnię;

Biorąc wszystkie aspekty sprawy pod uwagę, a także wyrażając chęć polubownego rozwiązania problemu, pragniemy podkreślić, iż naszą wola i preferowanym rozwiązaniem, jest działanie wskazane w punkcie 1) powyżej.

Jesteśmy jednak otwarci na wszelkie inne sugestie co do ścieżek postępowania; stąd oczekujemy jak najszybszego wyznaczenia i odbycia wspólnego spotkania naszych przedstawicieli z kompetentnymi przedstawicielami m.st. Warszawy.

Zapewniamy w tym miejscu, iż od chwili obecnej będziemy działać z pełną determinacją w obronie naszych praw, których naruszeniu nie jesteśmy w żaden sposób winni.

Z poważaniem,

Jolanta Myrzejewska
Wojciech GARGASZ
ZBIGNIEW SARAJA
Robert Misiaszczyk
Janusz Wymysłowski
Wojciech Chojnacki
Mariusz Kuczyński
Andrzej Sita-Nowicki
Krzysztof Świątek
Krzysztof Fijałkowski
Marian Sewerski
Jan Suroch - Kucharski
Artur Kubiś
Marek Kociński
Waldemar Leszek Zalecki