

## POSTANOWIENIE

**o umorzeniu śledztwa ( w trybie art. 330§ 2 kpk w zakresie czynu z punktu 1 )**

Dnia 28 listopada 2014 roku

Katarzyna Calów – Jaszewska – prokurator Prokuratury Okręgowej w Warszawie – po zapoznaniu się z aktami śledztwa VI Ds 300/14 w sprawie o czyn z art. 296 § 1 i 3 kk i inne

- na podstawie art. 17§ 1 pkt. 2 i 6 kpk

### **p o s t a n o w i ł :**

umorzyć śledztwo w sprawie:

- 1) wyrządzenia przez osoby zobowiązane na podstawie przepisu ustawy do zajmowania się sprawami majątkowymi Miasta Stołecznego Warszawy oraz Gminy Warszawa – Ursynów, poprzednika prawnego Miasta Stołecznego Warszawy, szkody majątkowej w wielkich rozmiarach w kwocie nie mniejszej niż 2.802.705 zł, w związku z nieprawidłowościami dotyczącymi ustanowienia umową z dnia 2 października 1997 roku zawartą w Warszawie w formie aktu notarialnego Rep A 13556/97 przez Gminę Warszawa – Ursynów prawa użytkowania wieczystego gruntów na rzecz spółdzielni mieszkaniowej „Przy Metrze”, tj. o czyn z art. 296 § 1 i 3 kk na zasadzie art. 17 § 1 pkt 2 kpk wobec braku znamion czynu zabronionego
- 2) nadużycia udzielonych uprawnień przez działających łącznie w imieniu i na rzecz „SM Przy Metrze” Prezesa Zarządu i Wiceprezesa Zarządu spółdzielni w związku ze zbyciem na mocy aktu notarialnego z dnia 3 lutego 2011 roku nr Rep A 838/2011

niezbędne do prawidłowego korzystania z już istniejących budynków, które wybudowała poprzednia spółdzielnia mieszkaniowa w latach 80-tych. W związku z tym, nadużyciem było zbycie całej powierzchni terenu wymienionego w umowie ( 18.949m<sup>2</sup> + 140.863 m<sup>2</sup> ) w trybie bezprzetargowym.

Kolejną nieprawidłowością była niegospodarność wynikająca z zawarcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” w dniu 2 października 1997 roku aktem notarialnym A nr 13556/97 długoterminowej umowy dzierżawy dotyczącej gruntów o powierzchni przekraczającej 30 tyś. metrów kwadratowych, w której zezwolono na trwałą zabudowę dzierżawionej działki. Dawało to dzierżawcy możliwość zgłoszenia skutecznych roszczeń o nabycie w trybie bezprzetargowym własności nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowego gruntu w momencie podpisania umowy przekraczała 10.000 000 zł. Konsekwencją zawarcia przedmiotowej umowy było nie podnoszenie czynszu dzierżawnego przedmiotowego gruntu do czasu przeprowadzenia kontroli, pomimo dwukrotnego wzrostu ceny rynkowej gruntu dzierżawionego przez spółdzielnię. Powyższe kwestie dotyczą gruntu działek nr ew. 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 o pow. 30282 m<sup>2</sup> oddanych przez Radę Gminy Warszawa - Ursynów w dzierżawę na okres 29 lat na rzecz SM "Przy Metrze", w celu zabudowy mieszkaniowej. W tym przypadku Gmina Warszawa - Ursynów w sprawie zbycia działek ew. nr 4/1 oraz 4/3 postąpiła niezgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki i nie zabezpieczyła w prawidłowy sposób interesu majątkowego Gminy Warszawa Ursynów. Podpisując ten akt notarialny Zastępcy Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów Tomasz Grochulski i Janusz Nowak naruszyli zasady zbycia nieruchomości zgodnie z art 37 ust., 1 , pozwalając na trwałą zabudowę. Z tego tytułu Gmina Ursynów została pozbawiona pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 1 miliona 567 tys. 093 zł. czyli 15% od wartości gruntu w 1997 roku. Ponadto przytoczona w akcie notarialnym nr 13556/97 uchwała nr 401 Rady Gminy była działaniem niegospodarnym w tym znaczeniu, że jak ustalono w trakcie kontroli, wyżej wymieniona dzierżawa miała częściowo wykonać zobowiązanie wynikające z Porozumienia z dnia 12.03.1997r , które zostało zawarte pomiędzy Gminą Warszawa Ursynów - działających w imieniu Gminy Tomasz Grochulski i Janusz Nowak , a SM "Przy Metrze" i SBM" Natolin". Porozumienie to jest lakoniczne i nie podaje bezpośrednio powierzchni zamienianych gruntów pomiędzy Gminą Ursynów, a SM

"Przy Metrze". Natomiast z dokumentów uzyskanych w trakcie kontroli, w tym notatki służbowej pełniącego obowiązki Naczelnika Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Ursynów Anny Słomińskiej wynika, że Gmina Ursynów przekazała SM "Przy Metrze" grunty dz. 4/1 i 4/3 o pow. ponad 3 ha przy ul. Migdałowej, a w zamian Gmina otrzymała od tej spółdzielni grunty o pow. około 5.700 m<sup>2</sup> przy ul. Lanciego 14.

Niegospodarnością w ocenie przesłuchanych świadków, w tym przypadku było oddanie działki 4/1 i 4/3 w długoletnią dzierżawę z możliwością zabudowy, pozbywając tym samym prawa uzyskania pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto w samej umowie dzierżawy nie zabezpieczono interesu majątkowego Gminy Ursynów, ponieważ nie odniesiono się do kwestii ewentualnej waloryzacji opłaty dzierżawnej w okresie obowiązywania umowy, w przypadku wzrostu wartości cen gruntu. Sama zamiana gruntów w proporcji niekorzystnej dla Gminy Ursynów była działaniem niegospodarnym.

Ponadto kontrolujący stwierdzili kolejną nieprawidłowość, która polegała na zbyciu w sposób sprzeczny z zasadą prawidłowej gospodarki tj. z naruszeniem art. 37 ust. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2004r nr 261 poz. 2603 ) działki nr 6/3 z obrębu 1-11-09 przy ul. ALKEN róg ul. Belgradzkiej w trybie bezprzetargowym poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste SM "Przy Metrze". Na tę okoliczność został sporządzony akt notarialny Rep. A nr 9849/99 z 17 listopada 1999 roku, który został podpisany w imieniu m.st. Warszawy przez Wice Prezydenta Wojciecha Kozaka i pełnomocnika m.st. Warszawy Beatę Kuźnicką, którzy ponoszą odpowiedzialność za to postępowanie. Ta niegospodarność polega na tym, że dz. 6/3 została oddana w trybie bezprzetargowym co jest niezgodne z zasadą zawartą w art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku, który stanowi że nieruchomości komunalne zbywane są w drodze przetargu, działka nr 6/3 została scalona z działką nr 7/29 i 7/31 w celu posadowienia na tym scalonym gruncie nieruchomości Centrum Natolin.

W toku wszczętego i przeprowadzonego śledztwa w charakterze świadków przesłuchano pracowników SM „Przy Metrze” oraz urzędników miasta Stołecznego Warszawy i Dzielnicy Warszawa Ursynów, których działania pozostawały w związku z zawartymi aktami notarialnymi i decyzjami dotyczącymi podziału działek, nadto uzyskano

uwagi na to, iż SM „Przy Metrze” nabyła prawa użytkowania wieczystego tego gruntu to mogła zlecić geodecie uprawnionemu wykonanie mapy podziałowej działki 7/7 z obrębu 1-11-09 i dysponować terenem tak jak chciała. Również i w tym wypadku wytyczone linie rozgraniczające wskazane w załączniku graficznym określały grunt niezbędny do prawidłowego korzystania, tj. obsługi istniejącego osiedla pomiędzy ulicami Belgradzka – Rosoła - Przy Bażantarni, a Al KEN.

W zakresie zawarcia umowy dzierżawy Leszek Nowalnicki wskazał jedynie, iż w związku z wieloletnimi sporami pomiędzy SBM Natolin i SM „Przy Metrze” w odniesieniu do gruntów niezabudowanych oznaczonych jako działki 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 w 1997 roku Zarząd Gminy doprowadził do trójstronnego porozumienia kończącego te spory w zakresie roszczenia do niezabudowanego gruntu.

Nadto z zeznań w/w wynika, iż wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym na mocy aktu notarialnego z dnia 2 października 1997 roku Rep A 13556/97 działek 4/3 i 4/1 pod zabudowę mieszkaniowo – usługowa mogło być jedyną formą oddania tego gruntu w umowę dzierżawy, ponieważ grunt był objęty roszczeniem o oddaniu go w użytkowanie wieczyste. W zakresie waloryzacji czynszu dzierżawnego wymieniony wskazał, iż nie był on waloryzowany, ponieważ SM „Przy Metrze” wystąpiła do zarządu Gminy Ursynów z prośbą o nie naliczanie zwiększonego czynszu dzierżawnego, ponieważ musiała ponosić znaczne koszty inwestycji na działkach 4/1 i 4/3. Wówczas zarząd gminy przychylił się do tej prośby i zobowiązał spółdzielnię do nie zwiększania czynszu dzierżawnego za grunt spółdzielni SM „Przy Metrze”, na którym stał budynek urzędu przy ul. Lenciego 14, a także opłat z tytułu wynajmu kontenerów przy ul. Lenciego 10, w którym mieścił się Urząd Gminy Warszawa Ursynów. Było to takie nieformalne porozumienie.

W zakresie zawarcia aktu notarialnego z dnia 17 listopada 1997 roku dotyczącego zbycia nieruchomości nr 6/3 podał, iż została zbyta zgodnie z przepisami art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ działka ta nie stanowiła wówczas samodzielnej nieruchomości i służyła do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej w tym wypadku działek 7/29 i 7/31.

Podobnie z zeznań Katarzyny Zasławskiej głównego specjalisty w Biurze Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż ustanowienie prawa użytkowania wieczystego aktem notarialnym Rep A nr 3144/97 z dnia z dnia 31 października 1997