

P O K R Z Y W D Z E N I

Warszawa, dnia 22 września 2019 r.

Zbigniew Sarata
ul. Lanciego F. M. 9b
02-792 Warszawa

Krzysztof
ul. Lanciego F. M.
02-792 Warszawa

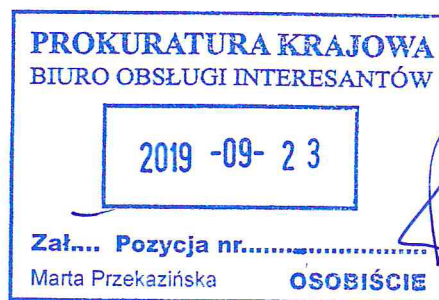
Artur
ul. Lanciego F. M.
02-792 Warszawa

Krzysztof
ul. Lanciego F. M.
02-792 Warszawa

Andrzej
ul. Lanciego F. M.
02-792 Warszawa

Wojciech
ul. Lanciego F. M.
02-792 Warszawa

Mariusz
ul. Lanciego F. M.
02-792 Warszawa



Pan

Bogdan Święczkowski

Pierwszy Zastępca

Prokuratora Generalnego

Prokuratura Krajowa w Warszawie

**Zawiadomienie o podejrzeniu
popelnienia przestępstwa ściganego z urzędu**

Działając w imieniu własnym, na podstawie art. 304 §1 KPK składamy zawiadomienie o podejrzeniu popełnieniu przestępstwa polegającego na tym, że w okresie od 1997 r. do chwili obecnej w Warszawie, członkowie: Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie, działając wspólnie i w porozumieniu w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, wprowadziły w błąd zamierzających nabyć odrębną własność lokalu lub domu jednorodzinnego, a uprzednio w ramach spółdzielni własnościowe prawo do lokalu, co do możliwości realizacji tego prawa potwierdzając tę możliwość pisemnie w imieniu Spółdzielni pomimo iż miały świadomość bezprawności takiego działania z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości których Spółdzielnia była i jest nadal jedynie dzierżawcą, tym samym działając na naszą szkodę oraz ponad 300 innych członków spółdzielni dających się imiennie ustalić osób, a których dokładne ustalenie wnosimy, to jest o czyn z art. 286§1 KK w zw. z art. 12§ 1 KK.

AM Z. Se De

Według naszych ustaleń, w okresie objętym zawiadomieniem członkami organów Spółdzielni „Przy Metrze w Warszawie były następujące osoby:

1. Członkowie Zarządu:

- Ewa Lucyna Zacharewicz - Prezes Zarządu do 26.10.2005r.,
- Irena Elżbieta Dobrzańska –zastępca Prezesa Zarządu do 26.10.2005r.,
- Andrzej Tadeusz Matz - zastępca Prezesa Zarządu do 26.10.2005r.,
- Stanisław Nelken – zastępca Prezesa Zarządu
/oddelegowany z Rady Nadzorczej w okresie od 26.10.2005r. do 30.11. 2005r./
- Andrzej Jerzy Stępień - Prezes Zarządu o
/oddelegowany z Rady Nadzorczej, w okresie od 26.10 2005r. do 8.3.2007r., oraz od 8.03 2007r. 06.08.2012r. Prezes Zarządu/
- Ewa Iwona Bartman - zastępca Prezesa Zarządu -w okresie od 26.10.2005r.- 06.08.2012r.
- Stanisław Lucjan Nelken – zastępca Prezesa Zarządu
/oddelegowany z rady Nadzorczej – od 26.10.2005r. do 30.11.2005r.,/
- Marek Antoni Pykało - Prezes Zarządu od 09.01. 2013 do chwili obecnej Prezes Zarządu.
- Małgorzata Teresa Sikora Antkowiak – zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych – od 30.11.2005r. do 07.10.2008r., oraz od 06.08.2012r. do 09.01.2013r.,
- Włodzimierz Bronisław Cieślak – członek Rady Nadzorczej
/oddelegowany do Zarządu – od 06.08.2012r. do 20.12.2012r.,/
- Grzegorz Janas – członek Rady Nadzorczej
/oddelegowany do Zarządu, zastępca Prezesa Zarządu – od 31.08.2012r. do 13.05.2016r.,/
- Roman Dominik Karneński – członek Rady Nadzorczej
/oddelegowany do zarządu – od 20.12.2012r. do 09.01.2013r./
- Beata Elżbieta Kunsetter – zastępca Prezesa Zarządu – od 09.01.2013r. do 27.08.2014r.,
- Michał Adam Wojtasiewicz – zastępca Prezesa zarządu – od 27.08.2014r. do 06.03.2019r.,
- Andrzej Paweł Gawlik – zastępca Prezesa zarządu – od 30.06.2016r. do 06.11.2018r.,
- Wiesław Lucjan Milaniuk – członek zarządu – od 26.10.2018 do teraz,
- Iwona Stanisława Walewska Ilecka – członek Zarządu – od 24.04.2019r. do teraz.

2. Członkowie Rady Nadzorczej:

- Andrzej Jerzy Stępień – 06.09.2005 – 08.03.2007
- Zbigniew Jamroz – 06.09.2005 – 06.08.2012
- Stanisław Golański – 06.09.2005 – 06.08.2012

- Henryk Klitenik – 06.09.2005 – 19.08.2016
- Stanisław Nelken – 06.09.2005 – 08.03.2007
- Andrzej Karpiński – 06.09.2005 – 06.08.2012
- Andrzej Bańkowski – 06.09.2005 – 06.08.2012
- Aleksandra Wolska – 06.09.2005 – 25.10.2010
- Bogdan Kaczyński – 08.03.2007 – 25.10.2010
- Danuta Kmiecik – 07.10.2008 – 25.10.2010
- Henryk Skubiszewski – 07.10.2008 – 06.08.2012
- Tomasz Sypniewski – 25.10.2010 – 13.09.2013
- Lucyna Kolnierzak – 25.10.2010 – 19.08.2016
- Marek Wojtalewicz – 25.10.2010 – 19.08.2016
- Agnieszka Tomaszewska Ostrowska – 06.08.2012 – 19.08.2016
- Roman Karneński – 06.08.2012 – 13.09.2013
- Grzegorz Janas – 06.08.2012 – 09.01.2013
- Włodzimierz Cieślak – 06.08.2012 – 13.09.2013
- Małgorzata Sikora Antkowiak – 06.08.2012 – 13.09.2013
- Edyta Wargocka – 13.09.2013 – do teraz
- Marek Patrzykont – 13.09.2013 – 19.08.2016
- Krzysztof Szarecki – 13.09.2013 – do teraz
- Jadwiga Piotrowska – 13.09.2013 – do teraz
- Maria Czarnecka – 13.09.2013- do teraz
- Jacek Wernicki – 19.08.2016 – do teraz
- Jarosław Tyszka – 19.08.2016 – do teraz
- Maria Modrzejewska – 19.08.2016 – do teraz
- Robert Balcer – 19.08.2016 – do teraz
- Paweł Dobrowolski – 19.08.2016 – do teraz,

Kwalifikacja prawna:

Kwalifikacja prawna czynów zawarta w niniejszym zawiadomieniu, jest kwalifikacją wstępną, i nie wyczerpuje znamion przestępstw możliwych do przypisania odpowiedzialności karnej członkom organów Spółdzielni, może zatem być uzupełniana w wyniku weryfikacji gromadzenia materiału dowodowego w sprawie, będącego przedmiotem naszego zawiadomienia, o co wnosimy, jako zawiadamiający.

AM Z. Se De

Szkoda jako następstwo bezprawności

W konsekwencji tych działań od niemal 20 lat władze spółdzielni bez podstawy prawnej pobierali i nadal pobierają od mieszkańców lokali kwoty, których nie mają oni obowiązku uiszczać – czym działają na ich szkodę. W naszej ocenie powstała szkoda to kwota nie mniejsza niż 150 tys. zł. złotych od każdego domu jednorodzinnego oraz w kwocie do 100 tys. zł od każdego z 314 mieszkań w budynkach wielorodzinnych zależnie od wielkości lokalu. Szkoda dotycząca lokatorów domów jednorodzinnych Lanciego 9-9s oraz budynku wielorodzinnego Lanciego 11 wynosi **co najmniej 5 milionów zł**. Z uwagi na wydzielenie się ze spółdzielni Przy Metrze budynków Migdałowa 10, Lanciego 7, Lanciego 7a oraz Lanciego 7b trudno jest precyzyjnie określić sumaryczną wysokość powstałej szkody. Zważywszy jednak, iż powierzchnia mieszkań w 4 wydzielonych budynkach wielorodzinnych jest kilkakrotnie większa – powstała szkoda z pewnością będzie również większa.

Jednocześnie w sposób bezprawny spółdzielnia nie przekazuje wpłacanych przez lokatorów kwot na poczet dzierżawy gruntu jego właścicielowi, pozostawiając je w gestii władz spółdzielni i korzystając z nich w sposób nieuprawniony, co doprowadziło do wystąpienia znacznego zadłużenia z tego tytułu w stosunku do właściciela gruntu.

Fakt, że władze spółdzielni przez ponad 20 lat nie doprowadziły do zmiany tego stanu rzeczy uzasadnia kwalifikację ich czynów jako czynów ciągłych, które trwają do dzisiaj.

Ponadto spółdzielnia pobierała od lokatorów pieniądze na fundusz remontowy, które to pieniądze zostały wydane na inne cele.

Na koncie funduszu remontowego występują wielomilionowe braki. Potwierdza to opinia niezależnego biegłego rewidenta: http://sm.sarata.pl/zarzuty/manko_funduszu_remontowego.pdf.

W ramach niniejszego postępowania zasadnym staje się również rozważenie odpowiedzialności karnej urzędników administracji samorządowej miasta stołecznego Warszawy, w tym Urzędu Dzielnicy Warszawa-Ursynów a mianowicie:

- 1) w okresie objętym zawiadomieniem, w Warszawie, Hanna Gronkiewicz-Waltz - Prezydent Warszawy od 2-12-2006 do 22-11-2018, Rafał Trzaskowski Prezydent Warszawy od 22-11-2018 do chwili obecnej, Marcin Bajko – dyrektor BGN od 2005 do 2016, Arkadiusz Kuranowski – dyrektor BMMiSP od 2016 do chwili obecnej, nie dopełniając obowiązku nadzoru i kontroli co najmniej działając w warunkach nieumyśloności polegającej, na pozbawieniu lokatorów własności bez stosownego odszkodowania oraz uchylanie się od przejęcia w administrowanie tych budynków do czego władze municypalne są zobowiązane przepisem art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyrządzili istotną szkodę w interesie publicznym to jest o czyn z art. 231 § 3 kk
- 2) w okresie objętym zawiadomieniem w Warszawie, Robert Kempa – burmistrz Ursynowa od 2014 do teraz, Stanisław Faliński – Burmistrz Ursynowa od 5-07-1994 do 24-11-1998, Tomasz Grochulski – Zastępca Burmistrza od 16-08-1994 do 9-12-2002,

Janusz Nowak – Zastępca Burmistrza od 16-08-1994 – do 5-09-2000 przekroczyli swoje uprawnienia polegające na podpisaniu umowy 29 letniej dzierżawy (http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_29.pdf) oraz niewycofaniu jej z obrotu prawnego pomimo tego, iż podstawa prawna do jej zawarcia – została uznana za nieważną, czym działali na szkodę interesu publicznego, to jest o czyn z art. 231 § 1 KK

W świetle art. 49 § 1 KK – Pokrzywdzonym są: Zbigniew Sarata; Krzysztof , Artur , Krzysztof , Andrzej , Wojciech , Mariusz oraz ponad **300 członków** dających się imiennie ustalić osób.

Jednocześnie - z uwagi na zakres przedmiotowy i podmiotowy przestępstwa, w tym szczególnie i złożony charakter sprawy, współodpowiedzialność urzędników administracji samorządowej, wysokość szkody, ilość Sprawców i Pokrzywdzonych,

wnosimy o:

- 1) zmianę właściwości organu prowadzącego:
- 2) Właściwą do prowadzenia postępowania przygotowawczego w sprawie jest Prokuratura Rejonowa Warszawa Ursynów, niemniej jednak w związku z faktem, że obsługę prawną Spółdzielni, wykonywały również byli prokuratorzy jednostek organizacyjnych Prokuratury w Warszawie, zasadnym jest rozważenie wyłączenia właściwości tej prokuratury i przekazanie sprawy innej równorzędnej jednostce prokuratury z spoza właściwości Prokuratury Okręgowej w Warszawie albo przejęcie jej przez Prokuraturę Regionalną w Warszawie objęcie postępowania nadzorem szczególnego
- 3) powierzenie czynności śledczych wyspecjalizowanym jednostkom organów ścigania
- 4) przeanalizowanie dotychczas prowadzonych postępowań przygotowawczych w którego zakresie przedmiotowym pozostawały sprawy, których stroną była Spółdzielnia Mieszkaniowa przy Metrze w Warszawie.

Uzasadnienie

Przedmiotem niniejszego zawiadomienia jest bezprawne działanie władz spółdzielni mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie, ul. Aleja Komisji Edukacji Narodowej 36 lok. U-128, 02-797 Warszawa dokonywane z udziałem władz samorządowych reprezentowanych na początku przez Burmistrza i zastępców Burmistrza gminy Warszawa Ursynów, a w ostatnim okresie przez Prezydentów miasta stołecznego Warszawy, dyrektorów BGN oraz BMMiSP, oraz Burmistrza dzielnicy Warszawa Ursynów.

Pokrzywdzonymi w tej sprawie jest ok 1000 osób (330 Rodzin) w tym:

1. lokatorzy 16 domów jednorodzinnych Lanciego 9-9s,
2. lokatorzy 80 mieszkań budynku Lanciego 11,
3. lokatorzy 71 mieszkań budynku Lanciego 7,
4. lokatorzy 24 mieszkań budynku Lanciego 7a,

5. lokatorzy 24 mieszkań budynku Lanciego 7b
6. lokatorzy 115 mieszkań budynku Migdałowa 10.

Zagadnienie odnosi się do problemu wydzierżawionych nieruchomości przez Samorządy Lokalne na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych.

W ramach postępowań sądowych w sprawach sygn. akt II C 3310/17 oraz II C 3156/17 biegły sądowy z zakresu księgowości i rachunkowości Gabriela Rudnicka sporządziła opinię na okoliczność prawidłowości naliczenia zadłużenia osoby będącej pozwanym w sprawie o zapłatę wytoczonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie. Podstawą niniejszego zawiadomienia są w głównej mierze ustalenia poczynione przez biegłą, dotyczące nieprawidłowości w działaniach Spółdzielni „Przy Metrze” w Warszawie.

Zgodnie z najważniejszą tezą tej opinii

Brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej i faktycznej wynikającej z niniejszego postępowania sądowego do obciążania Pozwanego opłatami za jego lokal mieszkalny położony w Warszawie, przy ul. Lanciego z tego względu, że zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jak i statut Spółdzielni nie przewiduje opłat w stosunku do osób ... oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do domu mieszkalnego. Według treści uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 24 maja 2013r., sygn. akt III CZP 104/12 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa.

Oraz

Pośród osób wymienionych w §13 statutu- brak jest w statucie przedstawienia obowiązków płatniczych dotyczących osób oczekujących na ustanowienie na ich rzecz odrębnej własności lokalu, jak ma to miejsce w przypadku Pozwanego, jeśli uznać, że posiada on ekspektatywę tego prawa.

Ponadto

zabudowana nieruchomość nr 9 (działka ewidencyjna 4/1) przy ulicy Lanciego 9 jest gminnym zasobem nieruchomości w rozumieniu ustawy o gosp. nieruchomościach, bowiem nie została oddana w wieczyste użytkowanie (została oddana jedynie w użytkowanie tj. prawo obligacyjne), co oznacza, że do tej nieruchomości stosuje się wszystkie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z jej zakresem zastosowania przepisów określonym w art. 10 tej ustawy,

Stan faktyczny

W niniejszej sprawie, władze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie od istnienia rozpoczęcia budowy, a więc od 1997 roku, do chwili obecnej nie uregulowały kwestii własności gruntu na którym budowane są domy mieszkalne.

Spółdzielnia nie jest właścicielem gruntu na których posadowione są budowane przez Spółdzielnię i eksploatowane przez mieszkańców budynki jedno lub wielorodzinne, przy czym budynki te zostały wybudowane w całości z pieniędzy osób, które w nich mieszkają. Grunty te są przez Spółdzielnię dzierżawione, stąd np. osoby, które mieszkają w domach jednorodzinnych nie mogą nabyć ich na własność a jednocześnie nie mogą rozporządzać swoim mieniem, jakim są te budynki. Podobnie jest z lokalami w budynkach wielorodzinnych.

Jednocześnie spółdzielnia wymaga od nich uiszczania opłat z tytułu dzierżawy ziemi przez Spółdzielnię oraz innych opłat związanych z funkcjonowaniem spółdzielni, płacą oni comiesięczne kwoty, w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” – jak wynika z opinii przywołanej powyżej – żądanie to jest bezpodstawne. Zgodnie bowiem z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych osobami zobowiązanymi do opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni są członkowie spółdzielni i osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu.

Skoro jednak Spółdzielnia nie ma tytułu prawnego do gruntu na którym są posadowione budynki bo jedynie dzierżawi ten grunt od miasta, to również nie jest ona ani osoby które sfinansowały ich budowę w całości – właścicielami tych budynków i lokali – są one de jure własnością miasta (http://sm.sarata.pl/stan_prawny/wlasnosc%20gruntu%20i%20budynku.pdf). Spółdzielnia ta podpisała w 1996 r. umowę (http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_3.pdf) dzierżawy z właścicielem gruntu (pierwotnie była to Gmina Warszawa-Ursynów, obecnie m.st. Warszawa), początkowo na 3 lata, następnie w 1997 r. podpisano umowę dzierżawy na 29 lat.

Jednak umowa ta została uznana za nieważną, a zatem nadal obowiązywała umowa z 1996 r. Wygasła ona 22-6-1999. W rzeczywistości prawnej, Spółdzielnia uznająca, że obowiązuje ją umowa o dzierżawę terenu zawarta w 1997r. nie posiada tytułu prawnego do zarządzania niektórymi budynkami, a właścicielem de iure nieruchomości jest miasto stołeczne Warszawa. Tak więc Spółdzielnia „Przy Metrze” nie dysponuje prawem do nieruchomości zaś utrzymywanie stosunku dzierżawy zdaje się mieć u podstaw raczej tytuł faktyczny niż prawny.

Grunt na którym budowane są zarówno domy jednorodzinne jak i wielorodzinne należy zatem do m.st. Warszawy, która wymaga terminowych i płaconych w żądanej wysokości – na podstawie umowy - opłat za dzierżawione grunty. Można na tym i innych przykładach działalności tej Spółdzielni Mieszkaniowej uznać, że w interesie Spółdzielni jest utrzymywanie stanu niepewności prawnej co do własności gruntów na których posadowione są budynki spółdzielców i Spółdzielni.

Co więcej, Spółdzielnia nie wykazała nawet, że przysługuje jej chociażby roszczenie o przeniesienie własności lub ustanowienie wieczystego użytkowania gruntu (tak uzasadnienie wyroku SO w Warszawie z 22-2-2018 r . sygn. akt V Ca 1223/16). Zresztą Sąd Okręgowy w uzasadnieniu do wskazanego wyżej wyroku – na tle konkretnej sprawy jednego z mieszkańców tego osiedla -

AM *Z. Se De*

Mariusza wskazał wprost, że żądanie Spółdzielni ponoszenia przez mieszkańców osiedla spółdzielczego niektórych kosztów

zmierza w rzeczywistości do przerzucenia skutków niewłaściwej, a nawet sprzecznej z prawem działalności Spółdzielni na część mieszkańców osiedla, nie tylko nieponoszących odpowiedzialności za czynności podejmowane przez Spółdzielnię, ale także nie posiadających żadnych skutecznych środków ochrony prawnej prowadzących do celu określonego w umowie z 1-4-1998r. W tym miejscu godzi się podkreślić(...) mimo upływu dwóch dekad od zawarcia umowy (...) Spółdzielni nie przysługuje ani prawo własności ani użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała przedmiotowy budynek.

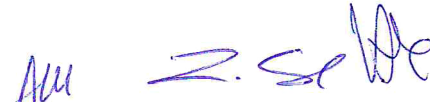
Sąd ten uznał także, że

utrzymywanie dotychczasowego stanu rzeczy leży wyłącznie w interesie Spółdzielni, gdy tymczasem mieszkańcy są zobligowani do ponoszenia bardzo wysokich kosztów.

Ta sytuacja, wysoce patologiczna i niezrozumiała dla wielu mieszkańców tego osiedla jest zdaniem zawiadamiających sztucznie utrzymywana przez władze Spółdzielni, które dzięki bezprawnie pobieranym od wielu osób kwotom pieniężnym – zakwestionowanym co do ich podstawy prawnej przez Sąd – mają stałe źródło utrzymania przy jednoczesnym braku prawidłowego działania.

Podkreślić należy, że Spółdzielni jest na rękę utrzymywanie stanu niepewności w zakresie statusu prawnego mieszkańców domów jednorodzinnych. Gdyby uregulowana była przez Spółdzielnię sprawa własności gruntu, zwłaszcza przy ostatnich uregulowaniach prawnych – zgodnie z którymi osoby posiadające domy mieszkalne miałyby do nich prawo własności, - nie mogłaby ona czerpać korzyści z zapłaty przez nich niektórych świadczeń. Jeszcze raz należy podkreślić, że w ten sposób Spółdzielnia nie tylko bezprawnie czerpie korzyści majątkowe od tych osób, ale również narusza ewidentnie konstytucyjnie gwarantowane prawo własności. Właściciele domów i mieszkań chcieliby postępować ze swoimi przecież domami jak właściciele i w granicach obiecanego im przed laty prawa własności, ale Spółdzielnia „Przy Metrze” celowo im to uniemożliwia, gdyż oznaczałoby to koniec intratnych zysków.

Osoby będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele lokali, będący lub nie będący członkami spółdzielni zobowiązane są dokonywać opłat zgodnie z postanowieniami statutu, w tym m.in. nie tylko uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, ale również kosztów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni czy także nieruchomości i części wspólnych. Zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali i miejsc postojowych, który określa m.in. zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, zaliczając do nich m.in. koszty eksploatacji podstawowej rozliczanej na nieruchomość, w tym m.in. podatki od nieruchomości oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i dzierżawy gruntu, naliczane są opłaty przypadające na poszczególne osoby i lokale.



Z treści przywołanej powyżej opinii biegłej sądowej wynika wprost, że

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zobowiązanymi do opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni są członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali

– skoro więc część mieszkańców lokali na terenie Spółdzielni „Przy Metrze” nie jest właścicielami lokali to spółdzielnia nie ma prawa pobierać od nich żadnych opłat z tego tytułu.

Również zapisy statutu spółdzielni nie przewidują tej specjalnej kategorii mieszkańców którzy nie są członkami spółdzielni – bo nie mogą nimi być gdyż nie mają przydziału mieszkania a jedynie od ponad dwudziestu lat oczekują na ustanowienie prawa do lokalu, który sami sfinansowali. Jednak pomimo tych faktów Spółdzielnia od ponad dwudziestu lat takie opłaty nalicza i pobiera.

Jeszcze raz należy podkreślić, że członkowie Spółdzielni, a także osoby zamieszkujące na innej zasadzie na terenie władztwa Spółdzielni nie stają się ani właścicielami gruntów na których posadowione ich domy ani właścicielami tych domów. Właścicielem tych gruntów nie jest również Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” Właścicielem gruntu obecnie jest m. st. Warszawa, zaś wcześniej była nim Gmina Warszawa - Ursynów. Z osobami które otrzymywały przydział domów czy mieszkań wybudowanych na określonych działkach zawierano umowy na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, co stanowiło ewidentne poświadczenie nieprawdy, bowiem w dacie zawarcia umów takie prawo im nie przysługiwało.

Spółdzielnia wprowadziła te wszystkie osoby w błąd – z pełną świadomością i jak się wydaje w celu osiągnięcia korzyści majątkowej – co zresztą im się udało. Mieszkańcy tych domów zobowiązani zostali do opłat wynikających z umowy dzierżawy odpowiednich działek budowlanych, gdyż budynki były położone na gruncie do którego Spółdzielni nie przysługiwała własność czy użytkowanie wieczyste.

W rzeczywistości nabywający domy nie uzyskiwali własnościowego prawa do domu jednorodzinnego, ponieważ prawo to nie zostało skutecznie ustanowione na rzecz Spółdzielni „Przy Metrze”. Z opinii wynika również, że mieszkańcy osiedla płacą stawki czynszu z tytułu dzierżawy gruntu, zaś Spółdzielnia do której te wpłaty wpływają nie przekazuje ich w prawidłowej wysokości na rzecz właściciela gruntu czyli miasta. I tak przykładowo za rok 2016 z zestawienia faktur wystawionych przez m.st. Warszawa dla nieruchomości wynika, że za okres I kw. 2016 r. kwota obciążenia wynosiła 122 221,11 zł, zaś kwota zapłacona przez Spółdzielnię: 22 681,53, co oznacza, że różnica między kwotą wymaganą odpowiednią fakturą a zapłaconą wynosiła 99 539,58. W II kwartale 2016 r. były to w takim zestawieniu kwoty: 122 221,11, kwota zapłacona przez Spółdzielnię – 22 681,53, różnica: 99 539,58, za III kwartał: kwota obciążenia: 55 914,16, kwota płacona przez Spółdzielnię 10 376,42, różnica 45 537,74 zł. Identycznie wyglądało to zestawienie w czwartym kwartale 2016 r.

Wynika z tego, że Spółdzielnia nie wpłacała całych kwot zobowiązań z tytułu opłat dzierżawy ziemi. Nie wiadomo czym kierowała się Spółdzielnia wyliczając tej wysokości kwoty ze wskazanego

AM *Z. Se De*

tytułu. Sytuacja ta spowodowała wystąpienie kolejnych negatywnych skutków prawnych dla mieszkańców bowiem właściciel gruntu nie zamierza uregulować statusu prawnego tych mieszkańców i jednocześnie domaga się od Spółdzielni – czyli de facto wszystkich mieszkańców – zapłaty zaległych zobowiązań z tyt. umowy dzierżawy.

Zwrócić należy uwagę także na to, że Spółdzielnia naliczała i pobierała od mieszkańców podatek od nieruchomości w stawkach wyższych od wskazań zawartych w uchwałach Rady Miasta st. Warszawy. Zwraca uwagę, że – biorąc za podstawę analiz uzasadniających wystąpienie z zawiadomieniem o popełnieniu przestępstwa - Spółdzielnia nie odprowadzała w nakazanej wysokości opłat za dzierżawę terenu na których postawione są domy jednorodzinne. Przykładowo – w 2016r koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie dzierżawy terenu wyniósł 17.351,68, natomiast Spółdzielnia utworzyła konto dzierżawa terenu- rezerwa na którym zgromadziła 76 148,43. Tak więc Spółdzielnia nie uiszczała całkowitych kosztów dzierżawy Miastu st. Warszawa, ale większość zebranych od mieszkańców pieniędzy gromadziła na koncie dzierżawa terenu - rezerwa.

Rozliczenia Spółdzielni z poszczególnymi mieszkańcami czy spółdzielcami budzą zresztą poważne zastrzeżenia, gdyż są w wielu przypadkach sprzeczne z prawem, co z pewnością stanowi przykład wyłudzenia kwot nienależnych od mieszkańców tego osiedla – zostały one również wskazane w przedmiotowej opinii biegłej sądowej

Podstawą niniejszego zawiadomienia jest przede wszystkim, chociaż nie jedynie, sprawa wiążąca się z opłatami za dzierżawę. Z niewiadomych oficjalnie powodów Spółdzielnia nie płaci m.st. Warszawa pełnej opłaty za dzierżawę gruntu, co wyżej przykładowo wskazano. Zadłużenie Spółdzielni z tego tytułu wynosi już około 5 milionów zł. A konsekwencje takiego działania ponoszą mieszkańcy, którzy płacą przypadające na nich opłaty za dzierżawę terenu, a mimo tego, Spółdzielnia żąda on nich dodatkowych opłat – tłumacząc, że to na pokrycie przegranej sprawy sądowej – pomimo, iż mieszkańcy płacą kwotę wyznaczoną przez Spółdzielnię. Spółdzielnia gromadzi je pod tytułem „Dzierżawa terenu - oznacza to, że mieszkańcy uiszczają dwukrotnie opłatę za dzierżawę terenu. Spółdzielnia jednak nie wyjaśniła co stało się z pieniędzmi, które spółdzielcy z tego tytułu wnieśli do Spółdzielni.

Wskazane przykładowo powyżej nieprawidłowości w działalności Zarządu spółdzielni to jedynie niewielki wycinek wszystkich niezgodnych z prawem działań Spółdzielni, które to działania mają swoje dalsze konsekwencje.

Z posiadanych przez zawiadamiającego informacji wynika, że część osób, które nie mają uregulowanego statusu i kwestii własności zamieszkiwanych lokali dokonała ich sprzedaży, przy czym notariusz sporządzający akty notarialne nie zwrócił uwagi na fakt, iż sprzedający nie są właścicielami lokali i nie mają prawa nimi dysponować. Wydaje się konieczne zwrócenie uwagi również na ten aspekt sprawy, bowiem może się okazać, że te czynności prawne są obarczone wadą prawną i są prawnie nieskuteczne. Z uwagi na ograniczone możliwości zawiadamiającego co do uzyskania szerszej wiedzy na ten temat oraz uzyskania potwierdzenia tej tezy w formie aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości kwestia ta powinna zostać jak najszybciej wyjaśniona w niniejszym postępowaniu.

Reasumując można stwierdzić, że osoby, które ponad dwadzieścia lat temu wybudowały z własnych pieniędzy, ale w ramach spółdzielni „Przy Metrze” lokale mieszkalne i segmenty jednorodzinne, uzyskały od tej spółdzielni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – którego nie miały prawa uzyskać gdyż spółdzielnia nigdy nie była właścicielem lokali ani gruntu – nie są ich właścicielami i z pewnością w najbliższym czasie nie będą. Dodatkowo przez te wszystkie lata ponosili oni koszty, których ponosić nie powinni, bo nie wynikają one z żadnej podstawy prawnej a Spółdzielnia – poprzez działanie swoich kolejnych władz – która powinna była z tych wpłat pokrywać czynsz dzierżawny gruntu na którym posadowione są te lokale – przekazywała jedynie część tych wpłat a pozostała kwotę pozostawiała sobie do dyspozycji i wydawała m. innymi na koszty zarządu, które systematycznie rosły. Ten przestępczy proceder trwa nieprzerwanie od ponad dwudziestu lat stąd konieczne jest podjęcie niezwłocznie wszelkich dostępnych środków prawnych by przywrócić osobom pokrzywdzonym – czyli bardzo dużej ilości mieszkańców tej spółdzielni – ich konstytucyjnie gwarantowane prawo własności.

Stan prawny

Na tle opisanego wyżej stanu faktycznego w zakresie, który dotyczy działań poszczególnych członków Zarządu Spółdzielni „Przy Metrze”, zwłaszcza kierujących jej działalnością kolejnych Prezesów dostrzec należy takie zachowania, które wyczerpują ustawowe znamiona przestępstwa oszustwa z art. 286 §1 KK. Widoczne one są przede wszystkim w pierwotnych zachowaniach osób, które zawierały umowy na budowę domów jednorodzinnych, które powinny stać się, po wypełnieniu określonych warunków- zgodnie z prawem ich własnością. Taki stan jest utrzymywany aż do tej chwili. I tak, mieszkańcy otrzymywali *przydziały* domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych. Konieczną przesłanką takiego usytuowania praw do domów jednorodzinnych było uzyskanie własności czy użytkowania wieczystego gruntów, na których Spółdzielnia budowała te budynki. Jednak w chwili otrzymywania *przydziałów* domów jednorodzinnych, aż do teraz, do gruntu na którym zbudowano domy Spółdzielni przysługuje jedynie prawo dzierżawy. W związku z tym, z uwagi iż Spółdzielnia „przy Metrze” nie była właścicielem gruntu na którym posadowiono poszczególne domy, ani użytkownikiem wieczystym, przydziały domów na warunkach własnościowych - **były zwykłym oszustwem**, gdyż Spółdzielnia nie mogła rozrządzać prawem w szerszym zakresie od tego, które posiada. Dzierżawca gruntu (Spółdzielnia) nie mógł zapewniać w przydziale o nabyciu domu na warunkach własnościowych.

Sąd Najwyższy w uchwale z 24-5-2013r (III CZP 104/12) wyraźnie podkreślił, że niedopuszczalne jest skuteczne stworzenie spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, gdy spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność gruntu lub prawo do użytkowania wieczystego. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie mogła dokonać skutecznego przydziału na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego, gdyż nie dysponowała jakimkolwiek tytułem rzeczowym lub obligacyjnym do nieruchomości na której posadzone są te domy. Analizując szczegółowo prawa tej Spółdzielni na tle gruntów na których stawiała ona budynki jednorodzinne, należy zauważyć, że umowa dzierżawy w rzeczywistości wygasła już w 1999r., a nieruchomościami tymi zarządzać powinno m.st. Warszawa, które jest ich właścicielem. Jednak na to nie zwrócono uwagi, a jest to okoliczność

AM *Z. Se De*

jeszcze bardziej dowodząca, że osoby odpowiedzialne za ten stan powinny ponieść odpowiedzialność karną z art. 286 §1 KK.

Oczywiście, w związku z takim *przydziałem* Spółdzielnia „Przy Metrze” nie tylko wprowadzała w błąd nabywców, ale równocześnie doprowadziła do niekorzystnego rozporządzenia mieniem przez mieszkańców, którym wystawiała takie własnościowe *przydziały*. Co więcej, Spółdzielnia - nie posiadała i nie posiada obecnie nawet potencjalnych możliwości realizacji roszczeń mieszkańców do własności zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych w tym domów jednorodzinnych.

Niewątpliwie działanie osób reprezentujących Spółdzielnię podejmowane były w celu uzyskania korzyści majątkowej. Oczywiście spółdzielcy musieli wносить określone wkłady i ponosić wiele ustalonych przez Zarządy Spółdzielni opłat stosownie do ich statusu. Wraz ze zmieniającym się prawem o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz.845,1230) ustawodawca zapewniał realność nabycia własności także gruntów na których budynki były budowane. Jednak Spółdzielnia nie miała intencji doprowadzenia do takiego stanu, o czym świadczą jej działania, nie mogące doprowadzić do finalnego rezultatu. Trudno przyjąć inaczej, analizując działania Spółdzielni, niż to, że oferując budowę domów jednorodzinnych oraz budynków wielorodzinnych wprowadzała ona w błąd przyszłych mieszkańców, nie podejmowała bowiem rzeczywistych starań, które powinny doprowadzić do prawdziwego uregulowania kwestii własnościowych z m. st. Warszawa. Oczywistym rezultatem wprowadzenia w błąd co do treści własności domu mieszkalnego było doprowadzenie poszczególnych mieszkańców domów jednorodzinnych oraz lokali w budynkach wielorodzinnych do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Po wybudowaniu domu jednorodzinnego, czy lokalu oraz spłacie całego, wymaganego wkładu budowlanego nie istnieje żadna możliwość przeniesienia na osobę, która to uczyniła własności tego lokalu mieszkalnego. Sąd Okręgowy w Warszawie, V Wydział Cywilny Odwoławczy (Sygn. akt V Ca 1223/16) zasadnie na tle opisanej sytuacji wskazał, że

brak podejmowania przez Spółdzielnię działań w celu zrealizowania umów które wyrażały „przecież statutowy i ustawowy cel powołania i funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej wskazuje na to, iż utrzymanie dotychczasowego stanu rzeczy leży wyłącznie w interesie Spółdzielni, gdy tymczasem mieszkańcy zobligowani są do ponoszenia bardzo wysokich, w stosunku miesięcznym kosztów eksploatacji podstawowej.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” od początku działalności liczyła i nadal liczy na znaczące zyski z opłat płaconych przez mieszkańców, nie mających prawnego tytułu własności budynku mieszkalnego, czego byłaby w znacznym zakresie pozbawiona, gdyby doprowadziła, do uregulowania sprawy własności gruntu. Te opłaty w dużym zakresie wykorzystywała i wykorzystuje na zaspokojenie własnych wydatków. W tym kontekście można mówić również o przywłaszczeniu sobie nienależnych kwot wpłacanych przez mieszkańców osiedla z przeznaczeniem na opłaty z tytułu dzierżawy gruntu.

Spółdzielcy zatem muszą płacić zawyżone opłaty przeznaczone na różnego rodzaju cele, nawet nie zawsze takie, które mogły być – zgodnie z prawem opłacane przez mieszkańców. Spółdzielnia w

ten sposób narzucała mieszkańcom niektóre koszty, oraz przerzucała na nich skutki niewłaściwej, a nawet sprzecznej z prawem działalności Spółdzielni (zob. wyrok SO w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy z 22.2. 2018r (sygn. akt VCa 1223/16). Stąd Sąd Okręgowy w wyroku z 22.2. 2018r. podkreślił, że mieszkańcy nie byli zobowiązani do pokrycia pewnych kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w części przypadającej na ich domy jednorodzinne. Określeni członkowie Zarządu Spółdzielni działali w celu osiągnięcia korzyści materialnej, a wprowadzając w błąd mieszkańców ewidentnie mieli świadomość i wolę doprowadzenia ich do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem. Mówiąc po prostu, było to klasyczne wyłudzenie.

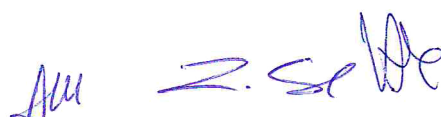
Jednym z najbardziej drastycznych zachowań osób tworzących Zarząd Spółdzielni, dającym się zakwalifikować z art. 286 §1 KK jest pobieranie dwukrotnych opłat za dzierżawę gruntów od mieszkańców domów. Stanowi to ewidentne wyłudzenie, a nie są to kwoty małe, przy innych wysokich opłatach pobieranych przez Spółdzielnię. Spółdzielnia Mieszkaniowa od lat nie płaci m.st. Warszawa pełnej kwoty opłaty za dzierżawę terenu. Zaległości z tego tytułu wynoszą już 5 milionów złotych. Mieszkańcy natomiast wnoszą opłaty w pełnej wysokości. Trwa zresztą spór sądowy w tej sprawie m. miastem a spółdzielnią. Jednak Spółdzielnia, mając na uwadze możliwość przegrania tej sprawy, pobiera od mieszkańców oprócz opłat za dzierżawę także dodatkowe opłaty na pokrycie ewentualnej przegranej w kwestii opłat za dzierżawę gruntu, gromadząc te środki na rachunku zatytułowanym „dzierżawa terenu - rezerwa”. Oznacza to, że mieszkańcy dwukrotnie wnoszą opłaty z tego samego tytułu – opłaty za dzierżawę gruntu. Jest to już ewidentne wprowadzanie w ich błąd, i wyłudzenie od nich pieniędzy, co oznacza, że mieszkańcy doprowadzani są do niekorzystnego rozporządzenia swoim mieniem. Działanie władz determinowane jest celem osiągnięcia korzyści majątkowej.

W przedstawionym stanie faktycznym opisane działania osób tworzących władze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, wyraźnie wyczerpują ustawowe znamiona przestępstwa z art. 286§1 KK. Działania tych osób nie są jednorazowe, ale są rozciągnięte w czasie i trwają również w czasie składania niniejszego zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa. Osoby te działają wspólnie i w porozumieniu, co jest w zasadzie bezsporne z uwagi na strukturę władz Spółdzielni oraz sposób jej działania.

Ponadto władze miasta ignorują przepisy kodeksu postępowania administracyjnego i nie udzielają odpowiedzi na wnioski dotyczące uregulowania stanu prawnego nieruchomości czego przykładem jest jednostronna korespondencja kierowana do Prezydentów Warszawy: <http://sm.sarata.pl/korespondencja/HGW-ponaglenie-II.pdf> oraz <http://wlasnosc.waw.pl/files/2019-01-07-trzaskowski.pdf>.

W roku 2016 na podstawie mapy własności opublikowanej w Internecie przez urząd miasta jeden z nas – Zbigniew Sarata sporządził inwentaryzację budynków wzniesionych na gruntach będących własnością samorządu i nieoddanych w użytkowanie wieczyste. Okazało się, że tylko na Ursynowie problem może dotyczyć 400 budynków, w których mieszka **14 tysięcy rodzin** (<http://wlasnosc.waw.pl/districts>).

O skali problemu w całej Warszawie może świadczyć obszar gruntów dzierżawionych przez spółdzielnie mieszkaniowe (<http://wlasnosc.waw.pl/coops>) – ponad 400 hektarów. W zeszłym roku



Ratusz odmówił jednak (<http://wlasnosc.waw.pl/files/201-12-07-PMSW.pdf>) sporządzenia wykazu lokali w budynkach wzniesionych na gruntach dzierżawionych w dzielnicach Mokotów i Ursynów. Odwołanie od decyzji skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego pomimo upływu 9 miesięcy nie zostało rozpatrzone.

W świetle wskazanych danych należy uznać, że zachodzi uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa z art. 286§1 KK. W tej sytuacji konieczne jest wszczęcie postępowania karnego, o co wnosimy.

Wnosimy również o niezwłoczne zabezpieczenie w Spółdzielni wszystkich dokumentów źródłowych na podstawie których biegła sądowa Gabriela Rudnicka – Wąs sporządziła opinię z dnia 26 marca 2019 r. oraz opinię z dnia 3 lipca 2019 r.

Zbigniew Sarata

Krzysztof

Artur

Krzysztof

Andrzej

Wojciech

Mariusz