

POSTANOWIENIE
o odmowie wszczęcia śledztwa

Katarzyna Pawełczak-Kraśniej - prokurator Prokuratury Rejonowej Warszawa-Ursynów w Warszawie, po zapoznaniu się z zawiadomieniem złożonym przez Z. Sarata, K. , A. , K. , A. , W. i M. z dnia 22 września 2019 r. oraz materiałami zgromadzonymi w toku postępowania sprawdzającego,

-na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 i 6 k.p.k., art. 307 § 1 k.p.k.

postanowiła:

odmówić wszczęcia śledztwa w sprawie:

1. mającego miejsce w okresie od 1997 r. do dnia 06 lutego 2020 r., w Warszawie, w krótkich odstępach czasu i w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadzenia osób zamierzających nabyć odrębną własność lokalu lub domu jednorodzinnego, a uprzednio w ramach spółdzielni własnościowe prawo do lokalu do niekorzystnego rozporządzenia ich mieniem, poprzez wprowadzenie ich przez osoby działające w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w błąd co do możliwości realizacji tego prawa, potwierdzając tę możliwość pisemnie, pomimo świadomości bezprawności takiego działania z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” była i nadal jest wyłącznie dzierżawcą, a następnie pobieranie od mieszkańców lokalu opłat eksploatacyjnych, których ci nie mają obowiązku uiszczać, tym samym działając na szkodę ustalonych mieszkańców Spółdzielni, powodując znaczną szkodę,
stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion przestępstwa - na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.;

2. mającego miejsce w dniu 02 października 1997 r. w Warszawie, przekroczenia uprawnień i niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych - osoby działające w imieniu władz Dzielnicy Ursynów Miasta Stołecznego Warszawy, poprzez podpisanie ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” umowy dzierżawy gruntów na okres 29 lat, czym działali na szkodę interesu publicznego, **tj. o czyn z art. 231 § 1 k.k. - wobec stwierdzenia, iż nastąpiło przedawnienie karalności przestępstwa - na podstawie art. 17 § 1 pkt 6 k.p.k.;**

3. mającego miejsce w okresie od 1997 r. do dnia 06 lutego 2020 r., w Warszawie, w krótkich odstępach czasu i w wykonaniu z góry powziętego zamiaru, przekroczenia uprawnień i niedopełnienia obowiązków przez funkcjonariuszy publicznych - osoby działające w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy na stanowiskach prezydenta miasta, dyrektorów jednostek organizacyjnych samorządu, burmistrza i zastępców burmistrza Dzielnicy Ursynów, poprzez nieprawidłowe wykonywanie nadzoru i kontroli nad podległym im mieniem, w tym poprzez niewycofywanie z obrotu prawnego umowy dzierżawy gruntów podpisanej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy

Metrze” na okres 29 lat a także uchylenie się od przejęcia budynków zajmowanych bezprawnie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” w administrowanie, czym działali na szkodę interesu publicznego oraz ustalonych mieszkańców Spółdzielni, **tj. o czyn z art. 231 § 1 k.k. w zw. z art. 12 § 1 k.k. - wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion przestępstwa - na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.**

UZASADNIENIE

W dniu 22 listopada 2019 r. wpłynęło do tut. Prokuratury zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa złożone przez Z. Sarata, K. , A. , K. , A. , W. i M. z dnia 22 września 2019 r. Zawiadomienie zostało przekazane do rozpoznania przez tut. jednostkę z Prokuratury Krajowej oraz Prokuratury Rejonowej Warszawa-Mokotów.

Z zawiadomienia wynikało, że w okresie od 1997 r. do chwili obecnej, członkowie zarządu oraz rady nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie, mieli wprowadzić w błąd członków spółdzielni 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, a nie właścicielem gruntu. Jak wskazali zawiadamiający, w konsekwencji tych działań od niemal 20 lat władze Spółdzielni pobierały bez podstawy prawnej od mieszkańców kwoty, których nie mieli oni obowiązku uiszczać, a nadto nie przekazywały wpłacanych kwot na poczet dzierżawy gruntu jego właścicielowi, pozostawiając je w swojej gestii i korzystając z nich w sposób nieuprawniony, co doprowadziło do wystąpienia znacznego zadłużenia z tego tytułu w stosunku do właściciela gruntu. W ogólności, władze Spółdzielni miały od 1997 r. do chwili obecnej nie uregulować kwestii własności gruntu, na którym budowane są domy mieszkalne. Z racji, iż grunty te są jedynie przez Spółdzielnię dzierżawione, osoby mieszkające w domach jednorodzinnych czy w mieszkaniach w budynkach wielorodzinnych na tych gruntach nie mogą nabyć ich na własność, a jednocześnie, nie mogą rozporządzać swoim mieniem. Równocześnie jednak, Spółdzielnia "wymaga* uiszczenia" od nich opłat z tytułu dzierżawy ziemi przez Spółdzielnię oraz innych opłat związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni - według zawiadamiających, żądanie to jest bezpodstawne.

Zawiadamiający podnieśli, że po uznaniu za nieważną umowy dzierżawy podpisanej w 1997 r. w mocy pozostała jedynie ta z 1996 r., która jednak wygasła w 1999 r. (była zawarta jedynie na okres 3 lat). Tym samym Spółdzielnia nie posiada, zdaniem Zawiadamiających, tytułu prawnego do zarządzania budynkami. Prowadziło to do przerzucenia skutków niewłaściwej, a nawet sprzecznej z prawem działalności Spółdzielni na część mieszkańców Osiedla. W ocenie Zawiadamiających, utrzymywanie niepewności prawnej leżało w interesie władz Spółdzielni, która w przypadku uregulowania prawa własności nie mogłaby czerpać od mieszkańców korzyści z tytułu zapłaty przez nich świadczeń.

Zawiadamiający wskazali także, że rozważenia wymaga kwestia ewentualnej odpowiedzialności urzędników z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy - w tym kolejnych prezydentów i dyrektorów, którzy nie dopełniając obowiązku nadzoru i kontroli doprowadzili do wyrządzenia mieszkańcom szkody i pozbawienia ich własności bez stosownego odszkodowania. Przestępstwa mogli dopuścić się także kolejni burmistrzowie dzielnicy Ursynów, którzy przekroczyli swoje uprawnienia polegające na podpisaniu umowy 29-letniej dzierżawy oraz nie wycofali jej z obrotu prawnego pomimo tego, iż podstawa prawna do jej zawarcia została uznana za nieważną.

Przesłuchany w charakterze pokrzywdzonego Mariusz zeznał między innymi, że od 2000 r. mieszka w budynku mieszkalnym należącym do zasobu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. Wskazał, że w dniu 01 kwietnia 1998 r. podpisał umowę na podstawie której swoimi wpłatami miał finansować budowę domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na około 300 metrowej działce, która miała po zakończeniu budowy wraz z domem stać się jego własnością. Jak wskazał, ponieważ był w tym czasie członkiem Spółdzielni, miał wówczas własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego w Warszawie przy ul. Lasek Brzozowy i wiedział, że spółdzielnia zanim zacznie nową inwestycję musi nabyć teren pod tę inwestycję na własność lub w użytkowanie wieczyste. W umowie było wskazane, że Spółdzielnia wykupi grunt, pierwsza wpłata miała zostać przeznaczona na zakup działki - jak jednak wskazał pokrzywdzony, tak się nie stało. Zeznał, że przy zawarciu umowy dostał zapewnienie, że w ciągu 4 miesięcy od zakończenia budowy zostanie przeniesiona na niego i jego żonę własność domu i działki, na której stoi budynek. Zapłacił Spółdzielni kwotę 340.000,00 zł tytułem budowy domu oraz nabycia na własność gruntu. Świadek wskazał, że według analizy dokumentów, Spółdzielnia nigdy nie zamierzała nabyć gruntów na własność, albowiem w 1998 r. została zawarta umowa dzierżawy gruntu na okres 29 lat pomimo tego, że w tym czasie obowiązywała umowa dzierżawy na okres 3 lat, która miała się zakończyć nabyciem prawa użytkowania wieczystego gruntu od gminy Ursynów. Jak wskazał świadek, władze Spółdzielni nie mają prawa pobierać od mieszkańców opłat, gdyż nie są właścicielami budynków, gruntów, na których stoją budynki (k. 27-28).

W toku postępowania sprawdzającego zwrócono się o szereg dokumentów do władz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie. Na podstawie ogółu zgromadzonych dowodów ustalono, że w dniu 22 czerwca 1996 r. pomiędzy Gminą Warszawa-Ursynów a Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” została zawarta umowa dzierżawy gruntu przy ul. Lanciego w Warszawie (k. 19-20v). Teren został przekazany dzierżawcy z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, na okres 3 lat. Następnie, w dniu 02 października 1997 r. została zawarta druga umowa dzierżawy, tym razem na okres 29 lat (k. 21-23v).

W piśmie z dnia 23 grudnia 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” powołała się na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. III CZP 104/12, zgodnie z którą: „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym nu-puasl®,* -do-kióregO'.spĆMżisM nie ^rżyslugujć y/iaśność •albo wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”. Spółdzielnia podniosła, że przed wprowadzeniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz podjęciem wspomnianej uchwały przez Sąd Najwyższy dochodziło do akceptacji czynności zmierzających do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bezpośrednio rzecz członka spółdzielni w umowie o przydział lokalu lub w wyniku przekształcenia w to prawo już istniejącego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu także wówczas, gdy nie doszło jeszcze do definitywnego uregulowania tytułu prawnorzeczowego spółdzielni mieszkaniowej do posiadanej nieruchomości. Było to uzasadnione także warunkami rynkowymi, w tym procedurami uzyskiwania kredytów mieszkaniowych. Spółdzielnia podkreśliła, że mieszkańcy posiadają ekspektatywę swojego prawa i z tego tytułu korzystają z ochrony prawnej, jednak są jednocześnie zobowiązani do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych.

Spółdzielnia zaprzeczyła, jakoby którakolwiek ze wskazanych umów dzierżawy została uznana za nieważną. Spółdzielnia wskazała nadto, że nie posiada wiedzy, aby jakiegokolwiek postępowanie o stwierdzenie takiej nieważności się toczyło.

Odnosnie pobierania od członków spółdzielni, którzy posiadają ekspektatywę ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu Spółdzielnia podała, że osoby te są zgodnie z art. 4 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązane „uczestniczyć w pokrywaniu kosztów

-v*

budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych; od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2" (ust. 1 i 2 dot. pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni). Podobnie osoby niebędące członkami spółdzielni są zobowiązane, zgodnie z art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, „uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5". Spółdzielnia wskazała, że konkretyzacja zasad ponoszenia kosztów została dokonana w § 13 ust. 1 Statutu Spółdzielni, zaś wysokość kosztów ustalana jest na podstawie uchwał rady nadzorczej SM „Przy Metrze”.

W swoim piśmie Spółdzielnia, uzasadniając swoje uprawnienie do zarządzania nieruchomościami, powołała się na cywilnoprawne pojęcie mienia (art. 44 k.c.), wskazując, że ponieważ zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków”, do mienia tego zaliczają się także prawa wynikające z umowy dzierżawy. Spółdzielnia wskazała tym samym, że okoliczność, iż Spółdzielnia jest wyłącznie stroną umowy dzierżawy co do gruntu, nie ma wpływu na zakres jej uprawnień w zakresie zarządu nieruchomością posadowioną na tymże gruncie. Odnosząc się zaś szczegółowo do kwestii nakładanych na mieszkańców opłat Spółdzielnia podniosła, że uiszczane przez mieszkańców opłaty eksploatacyjne nie są opłatami celowymi, tzn. mieszkańcy wpłacają jednolitą opłatę w stawce określonej zgodnie z obowiązującymi uchwałami rady nadzorczej – nie dokonują zaś wielu opłat ze wskazaniem celu na jaki wpłacane przez nich środki powinny być przeznaczone, gdyż powyższe godziłoby w zasady sprawowania zarządu nad mieniem spółdzielni. Spółdzielnia podniosła, że nawet po ustanowieniu na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego gruntu, sytuacja osób dysponujących ekspektatywą, w kontekście konieczności ponoszenia opłat związanych z eksploatacją, nie ulegnie zmianie, gdyż te osoby będą zobowiązane do ponoszenia tych kosztów eksploatacyjnych w tym samym wymiarze i w ten sam sposób, co dotychczas.

Odnosząc się do kwestii rozdysponowania kwot pobieranych od mieszkańców, Spółdzielnia podała, że pobiera od mieszkańców, których lokale położone są na nieruchomości objętej umową dzierżawy podwyższone stawki w relacji do kwot, które wynikają wprost z umowy dzierżawy z dnia 02 października 1997 r., zaś nieprzekazaną do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy kwotę pobranej zaliczki Spółdzielnia wpłaca tytułem rezerwy utworzonej na ten cel zgodnie z art. 35d ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości. Zgodnie z tym przepisem, rezerwy tworzy się m.in. na „pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z transakcji gospodarczych w toku, w tym z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych, skutków toczącego się postępowania sądowego”. Spółdzielnia podniosła, że Miasto Stołeczne Warszawa w 2008 r. jednostronnie, bez podstawy prawnej i wbrew wiążącej strony umowie dzierżawy, dokonało drastycznej, ponad 5-krotnej podwyżki czynszu dzierżawnego, a wobec odmowy powódki dopłaty do regulowanego przez Spółdzielnię czynszu wynikającego z umowy, wszczęło postępowanie o zapłatę. W chwili obecnej prowadzone są trzy postępowania za kolejne okresy (łącznie od 2008 do 2017 roku), wszystkie prowadzone przed Sądem Okręgowym w Warszawie – Spółdzielnia kwestionuje powyższe powództwa zarówno co do zasady jak i co do wysokości; w żadnym z tych postępowań nie zapadło jeszcze rozstrzygnięcie. Stąd należności dochodzone przez Miasto

Stołeczne Warszawa są w opinii Spółdzielni należnościami spornymi i należy je zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ustawy o rachunkowości zatrzymać na utworzonej w tym celu rezerwie, co wyjaśnia powody, dla których pobrane w większej kwocie zaliczki na poczet opłat z tytułu dzierżawy nie mogą im być zwrócone, do czasu kiedy wyrok nie będzie prawomocny. W przypadku przegranej, Spółdzielnia będzie musiała uregulować kwotę zasądzoną w wyroku.

Spółdzielnia nadto wskazała, że Miasto Stołeczne Warszawa, pomimo czynionych od lat starań zarządu Spółdzielni, nie wywiązuje się z przyjętego na siebie zobowiązania i odmawia zawarcia ze Spółdzielnią umowy użytkowania wieczystego. Wynika to z przyjętego przez miasto stanowiska zgodnie z którym umowa o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie może zostać zawarta, gdyż Spółdzielnia jest dłużnikiem miasta wobec niewnoszenia w prawidłowej wysokości opłat z tytułu czynszu dzierżawnego. Spółdzielnia wskazała, że do zaległości doszło w ten sposób, że Miasto Stołeczne dokonało wypowiedzenia wysokości rocznej stawki tak, jakby pomiędzy stronami istniała w rzeczywistości umowa użytkowania wieczystego. Tymczasem strony wciąż wiąże jedynie umowa dzierżawy, która zgodnie ze swoją treścią nie przewiduje mechanizmu podwyższenia czynszu dzierżawnego w drodze jednostronnej czynności organu – podwyższenie czynszu powinno zostać dokonane w drodze umowy, co jednak nigdy nie nastąpiło. W ocenie Spółdzielni, takie zachowanie urzędników miejskich jest bezpodstawne (k. 167-170).

Ze zgromadzonych dokumentów wynika, że już w 2000 r. rada gminy Warszawa-Ursynów podjęła uchwałę nr 287 na podstawie której zwolniła przedmiotowy grunt z obowiązku nabycia w drodze przetargu a także przeznaczała nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz Spółdzielni (k. 220v-221).

Spółdzielnia podniosła, że pomimo powyższych wystąpień, do Spółdzielni nigdy nie wpłynęła propozycja umownego podwyższenia stawki czynszu dzierżawnego, zaś zawiadomieniem z dnia 25 czerwca 2008 r. władze miasta dokonały jednostronnego podwyższenia dotychczasowej stawki czynszu dzierżawnego z umowy z dnia 02 października 1997 r. o niemal 600% bez wskazania żadnej podstawy prawnej (k. 171-171v). To z kolei doprowadziło do już wspomnianych wcześniej procesów o zapłatę w stosunku do Spółdzielni. W tej sytuacji Spółdzielnia po szerokiej korespondencji z władzami miasta (k. 172-195) weszła na drogę szeregu procesów sądowych, od lat podejmując starania o uregulowanie kwestii gruntu.

W pismach kierowanych do Spółdzielni władze dzielnicy Ursynów podnosiły, że zarząd dzielnicy jest zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego gruntu na rzecz mieszkańców osiedla i wielokrotnie występował on z pismami do Urzędu Miasta z prośbą o przyspieszenie tej regulacji. Warunkiem było współdziałanie Spółdzielni, zaś w efekcie podejmowanych przez Spółdzielnię działań powstało wysokie zadłużenie dochodzone w postępowaniach sądowych. Jak wskazane jest w pismach, Spółdzielnia „nie akceptuje zwaloryzowanej w 2008 r. stawki czynszu, co prowadzi do opóźnienia regulacji prawnej nieruchomości. Wcześniej obowiązujący czynsz dzierżawny został ustalony w 1997 roku i po upływie ponad 20 lat dalece odbiega od obecnych stawek czynszu oraz aktualnych wartości gruntów” (k. 173).

W kolejnych pismach, w tym pochodzącym z dnia 25 stycznia 2019 r. wskazano, że wobec obecnego braku możliwości ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego (w związku ze zmianą przepisów) Miasto Stołeczne Warszawa ma podejmować kroki mające na celu przeniesienie na rzecz Spółdzielni prawa własności nieruchomości na warunkach finansowych porównywalnych do warunków proponowanych innym spółdzielniom. Z pism wynika jednak, że projekt uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie przeniesienia prawa własności nieruchomości nie może zostać przygotowany do czasu zakończenia sporu sądowego w sprawie zaległości z tytułu umowy dzierżawy przedmiotowego gruntu (k. 177, 180). Z przedłożonych dokumentów wynika także, że

uzyskując informację o mających wejść w życie przepisach uniemożliwiających ustanawianie użytkowania wieczystego władze Spółdzielni kierowały pisma do właściwych komórek urzędu miasta (k. 183-184, 185-191). W pismach tych podnoszono szeroką argumentację za uregulowaniem stanu prawnego gruntów, na których posadowione są budynki wchodzące w skład Spółdzielni.

Ponadto pozwem z dnia 17 grudnia 2018 r. Spółdzielnia pozwała Miasto Stołeczne Warszawa w trybie art. 64 k.c. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli – ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego. Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą II C 33/19, sprawa jest na etapie początkowym. We wskazanym pozwie Spółdzielnia wskazywała, że wspólnym celem stron umowy dzierżawy z 1997 r. było po stronie powódki zabudowanie działki, zaś po stronie pozwanego miasta ustanowienie użytkowania wieczystego. Od 2002 r. Spółdzielnia zwracała się do miasta o uregulowanie stanu prawnego działki, skarżyła również opieszałość władz miasta w tym zakresie (k. 226-228v), jednak, co należy zwrócić uwagę, władze miasta nigdy definitywnie nie odmówiły ustanowienia użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu (k. 197-202).

W sprawie należy zważyć, co następuje:

Szczegółowa analiza treści zawiadomienia jak i materiałów zgromadzonych w toku postępowania sprawdzającego nie dała podstaw do stwierdzenia, iż w sprawie zachodzi „uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa” ściganego z urzędu (art. 303 k.p.k.) stąd uzasadnionym było wydanie decyzji o odmowie wszczęcia śledztwa.

Odnosząc się do czynu z art. 286 § 1 k.k. wskazać należy, że przestępstwo oszustwa polega na doprowadzeniu przez sprawcę innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia własnym bądź cudzym mieniem m.in. za pomocą wprowadzenia w błąd lub wyzyskania błędu. Innymi słowy sprawca zmierza do osiągnięcia korzyści majątkowej kosztem pokrzywdzonego poprzez wzbudzenie w nim fałszywego przekonania na temat okoliczności istotnej dla podjęcia decyzji o rozporządzeniu mieniem, względnie nie podejmuje działań zmierzających do wyprowadzenia osoby rozporządzającej mieniem z błędnego przekonania dotyczącego rzeczywistego stanu rzeczy.

Opisane powyżej zachowanie sprawcy musi ponadto poprzedzać rozporządzenie mieniem. Czyn z art. 286 § 1 k.k. uważa się bowiem za dokonany z chwilą rozporządzenia mieniem. Zaistniałe później okoliczności mają znaczenie przede wszystkim w procesie rekonstrukcji zamiaru sprawcy oszustwa. Dla przypisania przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. wymagane jest ponadto ustalenie istnienia zamiaru bezpośredniego o szczególnym, kierunkowym zabarwieniu obliczonym na osiągnięcie korzyści majątkowej. Zamiar ten winien obejmować zarówno cel działania sprawcy, jak i sam sposób działania zmierzającego do zrealizowania tego celu.

Zgromadzone dowody, w szczególności w postaci szerokiej dokumentacji, nie potwierdziły twierdzeń Zawiadamiających, jakoby osoby działające w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w sposób bezprawny pobierały od mieszkańców opłaty, których ci nie mieli obowiązku uiszczać. Nie budzi wątpliwości, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntów, na których posadowione są budowane przez Spółdzielnie i eksploatowane przez mieszkańców budynki jedno- lub wielorodzinne. Tytułem prawnym do tych gruntów pozostaje umowa dzierżawy zawarta 02 października 1997 r. zawarta pomiędzy dwoma wiceburmistrzami Gminy Warszawa-Ursynów oraz przedstawicielami zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. W toku postępowania sprawdzającego nie potwierdziła się okoliczność podnoszona w zawiadomieniu, jakoby umowa ta miała być nieważna, miała być stwierdzona jej nieważność, bądź toczyło się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia takiej nieważności – taki wniosek nie wynika z odpowiedzi Spółdzielni jak i z jakiegokolwiek dokumentu

zgromadzonego w postępowaniu. Przeciwnie, § 4 ustęp 3 aktu notarialnego rep. A nr 13556/97 z dnia 02 października 1997 r. stanowi, że z dniem podpisania niniejszej umowy ulega rozwiązaniu umowa dzierżawy nr L-96 z dnia 22 czerwca 1996 r. Umowa z 1996 r. nie uległa zatem wygaśnięciu, jak wskazane jest w pisemnym zawiadomieniu, lecz została rozwiązana na mocy zgodnych oświadczeń stron i odtąd jedyną obowiązującą umową dzierżawy była właśnie umowa z dnia 02 października 1997 r. Jednocześnie z mocy art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umowa ta stanowiła wystarczający tytuł prawny dla Spółdzielni by nią zarządzać – zgodnie z tym przepisem „spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości”. Także analiza treści wyroków sądów, które zapadały w sprawach dot. Spółdzielni wskazuje, że ważność tejże umowy nie została prawomocnie zakwestionowana – o wyrokach sądów będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Analiza przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że pobieranie opłat od członków spółdzielni (jak i osób niebędących członkami spółdzielni) którzy posiadają ekspektatywę ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu znajduje oparcie w przepisach prawa powszechnie obowiązującego. W zakresie posiadających ekspektatywę ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu członków spółdzielni ustawa w art. 4 ust. 3 stanowi, że ci członkowie spółdzielni „są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2”. Opłaty, do których odsyła ten przepis, to między innymi „koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni”, a nadto z mocy art. 2 ust. 3 zd. 2 ustawy przepis ten znajduje zastosowanie także do domów jednorodzinnych. W zakresie osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali analogiczne uregulowania są zawarte w art. 4 ust. 1, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w art. 4 ust. 1¹, właścicieli lokali będących członkami spółdzielni w art. 4 ust. 2 a także właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni w art. 4 ust. 4 ustawy. Wszystkie te kategorie osób są zobowiązane na równych zasadach do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Stwierdzić zatem należy, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierają uregulowania konkretnie odnoszące się do sytuacji opisywanych przez pokrzywdzonych w zawiadomieniu. W tym kontekście nie budzi wątpliwości, że także osoby, które wciąż oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności, zobowiązane są do uiszczania kwot pobieranych tytułem pokrycia kosztów eksploatacji, a Spółdzielnia ma prawo domagać się od tychże mieszkańców uiszczania tych kwot, zgodnie z zasadami konkretyzacji kosztów zawartymi w Statucie Spółdzielni, a konkretyzowanymi na podstawie uchwał rady nadzorczej. Podzielić należy zatem stanowisko Spółdzielni, zgodnie z którym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości wiąże nie z rodzajem prawa, tylko z faktem użytkowania lokalu.

Zwrócić należy uwagę, co wynika z przedłożonych przez Spółdzielnię dokumentów, że słuszność wyżej przedstawionej argumentacji znalazła potwierdzenie w szeregu wyroków sądów warszawskich, którymi sądy uwzględniały powództwa Spółdzielni (k. 120-159) a także stwierdzały, że pozwanym mieszkańcom przysługuje ekspektatywa ustanowienia na ich rzecz przysługujących im praw. Już w tym miejscu należy wskazać, że lektura załączonych do akt wyroków sądów uwzględniających powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przeciwko jej mieszkańcom (wszyscy z nich są jednocześnie składającymi zawiadomienie – pokrzywdzonymi w sprawie) wskazuje, iż pozwani mieszkańcy powoływali się w tychże

postępowaniach na tożsame argumenty prawne, które powtórzone są w zawiadomieniu stanowiącym podstawę prowadzenia niniejszego postępowania sprawdzającego, a mimo to nie były one uwzględniane także na gruncie cywilnoprawnym (w procesach o zapłatę). Jedynie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2015 r. o sygn. I ACa 1485/14 (k. 115-119v) co do zasady Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” spór sądowy prawomocnie przegrała z uwagi na skutecznie podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia, jednak Sąd Apelacyjny w Warszawie podniósł w uzasadnieniu, że sąd I instancji błędnie uznał, że umowa zawarta pomiędzy stronami jest nieważna z tego względu, że Spółdzielnia była w chwili jej zawarcia jedynie dzierżawcą nieruchomości – w tym zakresie powołał się na kierunek interpretacji wskazany w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., sygn. III CZP 73/94, a kontynuowany np. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., sygn. III CZP 121/94 i ostatecznie przesądzony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. III CZP 104/12. Brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania prawidłowości stanowiska przedstawionego przez Sąd Najwyższy i kontynuowanego w kolejnych judykatach sądów powszechnych. Stwierdzić zatem należy, że pobieranie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” opłat eksploatacyjnych od mieszkańców, którym przysługuje ekspektatywa ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego (a uprzednio w ramach spółdzielni własnościowego prawa własnościowego do lokalu) znajduje oparcie w przepisach prawa.

Odnosząc się do kwestii wciąż nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości gruntowych, na których stoją domy jednorodzinne lub wielorodzinne pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” wskazać należy w pierwszej kolejności, że ze zgromadzonych dowodów wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” od lat pozostaje w sporze z Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy co do wywiązania się z zobowiązania przyjętego na siebie przez miasto a sprowadzającego się do ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego, względnie przeniesienia prawa własności. Spór ten wszedł w 2018 r. w fazę postępowania sądowego, gdy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” pozwała Miasto Stołeczne Warszawa w trybie art. 64 k.c. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli – ustanowienia na rzecz Spółdzielni użytkowania wieczystego. Sprawa jest w toku, twierdzenia i wnioski pozwu sprowadzają się do udowodnienia, że rzeczywiście celem stron umowy dzierżawy zawartej w 1997 r. było po stronie powódki zabudowanie działki, a po stronie pozwanego Miasta ustanowienie użytkowania wieczystego.

Zgromadzone dokumenty wskazują, że pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” a Miastem Stołecznym Warszawa (w mniejszym stopniu między władzami Dzielnicy Ursynów, albowiem organem gminy zarządzającym mieniem należącym do Miasta Stołecznego Warszawa są właściwe komórki urzędu miasta, a nie urzędu dzielnicy, która jest jedynie jednostką pomocniczą) istnieje spór co do możliwości wywiązania się z zobowiązań miasta w stosunku do Spółdzielni. Spór ten zapoczątkowany został w 2008 r., kiedy to Miasto Stołeczne Warszawa jednostronną czynnością prawną dokonało wypowiedzenia stawki rocznej czynszu dzierżawnego tak, jakby pomiędzy stronami istniał stosunek prawny użytkowania wieczystego. W wyniku tego wypowiedzenia stawka czynszu została znacząco podwyższona. Należy podkreślić, że analiza treści wystąpienia pokontrolnego Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 27 lipca 2007 r. nr KW/0913-99/MC/2006 wskazuje, iż podwyżka ta była pokłosiem tejże kontroli, która wskazała, że nie podniesiono czynszu pomimo ponad dwukrotnego wzrostu wartości rynkowej gruntu, dzierżawionego przez spółdzielnię. Jednocześnie treść umowy dzierżawy z dnia 02 października 1997 r. wskazuje, że roczny czynsz został ustalony jedynie na okres 24 miesięcy (§ 5 aktu notarialnego), zaś wszelkie zmiany umowy dzierżawy wymagają, zgodnie z § 11 aktu notarialnego, formy pisemnej pod rygorem nieważności. Taką formą pisemną jest także zawiadomienie o dokonanej podwyżce czynszu dzierżawnego z dnia 25 czerwca 2008 r.

Nadmienić na marginesie należy, choć nie było to przedmiotem zawiadomienia, że ewentualny czyn zabroniony z art. 231 § 1 k.k. popełniony przez urzędników Biura Gospodarki Nieruchomościami Miasta Stołecznego Warszawy polegający na niepodwyższeniu we właściwym okresie stawek czynszu dzierżawnego, bądź ewentualnie na niezasadnym podwyższeniu tej stawki, wobec dokonania czynu jak i zakończenia biegu okresu zaniechania w 2008 r. (tj. daty dokonania zawiadomienia o podwyższonej stawce) uległ już przedawnieniu (vide art. 101 § 1 pkt 4 k.k.). Na marginesie, nawet w przypadku odmiennego stanowiska stwierdzić należy, że kwestia ta ma charakter sporu cywilnoprawnego, która jest przedmiotem postępowań sądowych toczących się pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” a Miastem Stołecznym Warszawa, które na chwilę obecną nie zostały zakończone prawomocnie.

Przechodząc dalej, wskazać należy, że w przekonaniu zawiadamiających Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” działała świadomie na niekorzyść mieszkańców, wprowadzając ich w błąd przy zawieraniu z nimi umów przy zakupie mieszkań lub budowę domów jednorodzinnych co do możliwości przeniesienia na nich prawa własności. Bezpodstawnie w związku z tym przyjmowała od nich opłaty przy zawarciu umowy jak i później tzw. opłaty eksploatacyjne. Zgromadzone materiały jednak w najmniejszym stopniu nawet nie uprawdopodobniają takiego działania władz Spółdzielni, już na obecnym etapie postępowania, co uniemożliwia podjęcie decyzji o wszczęciu śledztwa.

Jak już wcześniej wspomniano, zarówno umowa dzierżawy z 1997 r. jak i umowy podpisywane z mieszkańcami przez Spółdzielnię nie zostały uznane przez żaden z sądów rozpoznających powództwa Spółdzielni przeciwko mieszkańcom o zapłatę za nieważne bądź bezskuteczne, czyli nie powodujące powstania po stronie Spółdzielni uprawnienia do żądania od mieszkańców uiszczania opłat tytułem tzw. opłat eksploatacyjnych. Te same rozstrzygnięcia sądów przyznawały mieszkańcom, w myśl kierunku orzeczniczego wyznaczonego przez Sąd Najwyższy, ochronę prawną z tytułu przysługującego im prawa ekspektatywy. Ocena tych rozstrzygnięć pod kątem prawnym nie budzi wątpliwości. Nadto na chwilę zawierania umów Spółdzielnia, co już ustalono, dysponowała ważnymi tytułami prawnymi do gruntu na którym miały znajdować się budynki wielorodzinne lub budowane domy jednorodzinne – umowami dzierżawy. W tym zakresie nie sposób stwierdzić, żeby postępowanie osób działających w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, podpisujących w imieniu Spółdzielni umowy z mieszkańcami, było świadomie i celowo (tj. popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowej) bezprawne, tj. niezgodne z jakimkolwiek przepisem prawa powszechnie obowiązującego bądź prowadzić miało do wprowadzenia pokrzywdzonych w błąd. Zgromadzony materiał dowodowy, oceniony zgodnie z warunkami art. 7 k.p.k. prowadzi do zgoda odmiennego wniosku, a mianowicie, że w chwili zawierania umów z mieszkańcami władze Spółdzielni były przekonane, że do uregulowania stanu własności spornego gruntu rzeczywiście dojdzie i nastąpi bądź ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego lub przeniesienie prawa własności od Miasta. Taki wniosek nasuwa się po zapoznaniu się z całokształtem dokumentacji zgromadzonej w sprawie. Wskazać należy, że już w 2000 r. została podjęta przez radę gminy Warszawa-Ursynów uchwała o nr 287, na podstawie której rada gminy zdecydowała (bez mocy sprawczej jednak – jako jednostka pomocnicza nie ona bowiem dysponowała mieniem miasta), że grunt ten zwolniony zostaje z obowiązku nabycia na drodze przetargu i przeznaczony jest do oddania w użytkowanie wieczyste Spółdzielni na okres 99 lat. Gmina Ursynów wyznaczyła w ten sposób kierunek, w jakim chce dalej postępować w odniesieniu do spornego gruntu. Podkreślić także należy, że Spółdzielnia od co najmniej 2008 r. pozostaje w sporze z miastem, kwestionując fakt narastających względem Miasta zadłużeń, które są pokłosiem podniesionej w 2008 r. stawki czynszu. W tym sporze Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wskazuje, że pomiędzy stronami nie ma ustalonego stosunku użytkowania wieczystego, czym jednocześnie kwestionuje zasadność nałożenia wyższej stawki czynszu na podstawie jednostronnego oświadczenia woli Miasta, ale co samo przez się nie

oznacza, z oczywistych względów, że Spółdzielnia dąży do zachowania obecnego *status quo* i nieprzenoszenia na nią własności nieruchomości. Nadto, w związku z faktem, że obie umowy dzierżawy gruntu zostały zawarte na czas określony, a treść tych umów odpowiadała zgodnym ustaleniom stron umowy, z których jedna z nich tj. Miasto Stołeczne Warszawa była właścicielem i mogła zgodnie z art. 140 k.c. dysponować swoim prawem wedle uznania (nie można właściciela zmusić do wyzbycia się swojej własności), nie sposób czynić Spółdzielni zarzutu z tej tylko okoliczności, że przed upływem terminu dzierżawy nie uregulowała stanu prawnego nieruchomości lub nie podejmowała ku temu prób. Ten zarzut nie jest możliwy do sformułowania także z tego względu, że choć okres dzierżawy jeszcze nie upłynął, Spółdzielnia kontynuowała i kontynuuje starania o wywiązanie się przez miasto z przyjętego na siebie zobowiązania, choć do tej pory okazują się one bezskuteczne. Samo to jednak nie przesądza i nie może przesądzać o wypełnieniu przez przedstawicieli Spółdzielni znamion przestępstwa z art. 286 § 1 k.k.

Reasumując, wskazać ponownie należy, że dla stwierdzenia, iż sprawca dopuścił się czynu z art. 286 § 1 k.k., konieczne jest stwierdzenie, iż świadomie i celowo wprowadził pokrzywdzonego w błąd już w chwili dokonywania przez pokrzywdzonego niekorzystnego rozrządzenia jego mieniem. Czyn uważa się bowiem za dokonany z chwilą rozporządzenia mieniem, które jest niekorzystne dla pokrzywdzonego. Zaistniałe później okoliczności mają znaczenie w procesie rekonstrukcji zamiaru sprawcy oszustwa. Ponieważ zgromadzone dowody wskazują, że w chwili zawarcia umów z pokrzywdzonymi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” spodziewała się przeniesienia na jej rzecz prawa własności lub użytkowania wieczystego, było to (i jest) prawnie możliwe i na tej podstawie pobierała później opłaty eksploatacyjne od mieszkańców, nie można mówić o spełnieniu znamion czynu z art. 286 § 1 k.k. lub innego przeciwko mieniu (np. art. 284 § 2 k.k.) lub przeciwko obrotowi gospodarczemu (art. 296 § 1 k.k.).

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że znaczna część zachowań, które rozważano na gruncie niniejszej sprawy, na dzień dzisiejszy jest już przedawniona. Znaczna część umów o budowę domów była zawierana ze Spółdzielnią w latach 1997-1998 r., zaś przedawnienie czynu z art. 286 § 1 k.k. następuje po 15 latach od dnia czynu (art. 101 § 1 pkt 4 k.k.). Jeżeli bowiem oszustwo miało polegać na wprowadzeniu pokrzywdzonych w błąd co do możliwości nabycia przez nich prawa odrębnej własności, czyn ten został dokonany w chwili rozporządzenia przez nich swoim mieniem, tj. w chwili podpisania umów ze Spółdzielnią.

Tym samym należało odmówić wszczęcia śledztwa w sprawie o czyn opisany w punkcie 1 części dyspozytywnej niniejszego postanowienia, z uwagi na brak znamion czynu zabronionego, tj. na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k.

Przechodząc do analizy czynu z punktu drugiego części dyspozytywnej niniejszego postanowienia, a stanowiącego przestępstwo z art. 231 § 1 k.k., wskazać należy, że czyn ten miał zostać popełniony w dniu 02 października 1997 r. i polegać miał na podpisaniu przez władze miasta ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” umowy dzierżawy gruntu na 29 lat, chociaż poprzednio istniała już wcześniej zawarta umowa dzierżawy i po upływie tego okresu Spółdzielnia Mieszkaniowa powinna uzyskać już prawo własności gruntu (względnie użytkowania wieczystego) a nie uzyskiwać przedłużenie dzierżawy. W tym zakresie stwierdzić jedynie należy, że zgodnie z art. 101 § 1 pkt 4 k.k. czyn ten uległ przedawnieniu po upływie okresu 5 lat od dnia jego popełnienia. Stąd należało odmówić wszczęcia śledztwa z uwagi na przedawnienie karalności czynu, tj. na podstawie art. 17 § 1 pkt 6 k.p.k.

Przechodząc do czynu punktu trzeciego części dyspozytywnej niniejszego postanowienia, wskazać należy, że zgodnie z definicją funkcjonariusza publicznego z art. 115 § 13 k.k., osoby działające w imieniu samorządu terytorialnego, są „funkcjonariuszami

publicznymi” (vide art. 115 § 13 pkt 4 k.k.). Stąd niewątpliwie osoby działające w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy – prezydenta miasta, dyrektorów jednostek organizacyjnych samorządu, burmistrza i zastępców burmistrza Dzielnicy Ursynów – są funkcjonariuszami publicznymi i można w ich zakresie rozważać odpowiedzialność za czyn z art. 231 § 1 k.k.

Zgodnie z zawiadomieniem ewentualna odpowiedzialność karna tychże osób miała polegać na niewycofywaniu z obrotu prawnego umowy dzierżawy z 1997 r., podpisanej na okres 29 lat, a także uchylanie się od przejęcia budynków zajmowanych bezprawnie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” w administrowanie. Odnosząc się do znamion czynu z art. 231 § 1 k.k. wskazać w pierwszej kolejności należy, że sprawca dopuszcza się go poprzez „przekroczenie uprawnień” lub „niedopełnienie obowiązków”.

Przekroczenie uprawnień” jako znamię czynu z art. 231 § 1 k.k., polega na podjęciu czynności wykraczającej poza uprawnienia służbowe funkcjonariusza bądź czynności, do podjęcia której nie było podstawy faktycznej lub prawnej. „Niedopełnienie obowiązków” występuje zaś wówczas, gdy funkcjonariusz publiczny zaniecha podjęcia czynności, do której wykonania był zobowiązany. Samo przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków przez funkcjonariusza nie wypełnia jeszcze znamion przestępstwa, choć może być podstawą odpowiedzialności służbowej lub dyscyplinarnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 1974 r., sygn. II KR 177/74). Do znamion analizowanego występkę należy jeszcze działanie na szkodę interesu publicznego lub prywatnego. Innymi słowy, dla popełnienia czynu z art. 231 § 1 k.k. niewystarczające jest samo niedopełnienie obowiązku lub przekroczenie uprawnień lecz także stwierdzenie, że doszło do naruszenia wskazanego wyżej interesu. Zgodnie z prezentowanym przez przedstawicieli doktryny prawa poglądem musi być to „interes oparty na prawie materialnym, a nie interes do samej właściwej procedury, bo w przeciwnym razie każde przekroczenie uprawnień lub niedopełnienie obowiązków należałoby utożsamiać z działaniem na szkodę interesu publicznego lub prywatnego” (tak: A. Barczak-Opustil [w:] „Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Komentarz do art. 117-277 k.k.” pod red. A. Zolla, teza numer 12 do art. 231 k.k.). Co więcej, skutkowy charakter tego przestępstwa pociąga za sobą konieczność wykazania powiązania na płaszczyźnie przyczynowej i normatywnej pomiędzy naruszeniem obowiązków, a powstaniem niebezpieczeństwa uszczerbku dla dobra prawnego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 marca 2009 r., sygn. WA5/09).

Wskazać należy, że do zadań wójta (a prezydenta miasta w przypadku miast powyżej 100.000 mieszkańców) należy, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, gospodarowanie mieniem komunalnym (definicja mienia komunalnego – art. 43 ustawy). W imieniu prezydenta miasta czynności te wykonują osoby działające w jego imieniu. Jak wskazuje art. 50 ust. 1 ustawy „obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona”. W kontekście powyższych przepisów, jak i tych szczegółowych, określonych w Statucie Miasta Stołecznego Warszawy i uchwałach Rady Miasta podkreślić należy, że nie zasługuje na uwzględnienie podniesiona przez zawiadamiających okoliczność, zgodnie z którą urzędnicy Miasta Stołecznego Warszawa bezprawnie nie wycofywali umowy dzierżawy z obrotu jak i nie przejęli budynków zajmowanych bez podstawy prawnej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”. Zwrócić należy uwagę, że podpisując umowę dzierżawy w 1997 r. Miasto Stołeczne Warszawa oddało nieruchomości w dzierżawę Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na okres 29 lat. W umowie brak jest rozrządzeń, poza tym określonym w § 12 i 13 umowy, które powodują obligatoryjne rozwiązanie umowy, a w § 6 umowy jest jedynie przewidziana możliwość rozwiązania umowy. Ponieważ mamy do czynienia z umową cywilnoprawną, rozwiązanie umowy może nastąpić tylko w konkretnych przypadkach, a nie dowolnie, gdyż wówczas strona może odpowiadać z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania; zwłaszcza, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z nałożonego na nią tą umową obowiązku przeznaczenia

nieruchomości na cele usługowo-mieszkaniowe się wywiązała. Jednocześnie nie sposób przyznać racji zawiadamiającym, że umowa dzierżawy z 1997 r. była nieważna, a władze Miasta Stołecznego Warszawy nie podejmowały żadnych czynności w celu przejęcia w administrowanie tego gruntu, który pozostawał bezprawnie w zarządzie Spółdzielni – o tym była już mowa wyżej. Podstawą taką nie może być także przytaczany przez zawiadamiających przepis z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Jak już wyżej wspomniano, umowa z 1997 r. jest umową ważną, a Spółdzielnia miała ważny tytuł prawny do zarządzania nieruchomością. Zwrócić należy uwagę, że nawet w wystąpieniu pokontrolnym z 2007 r. Prezydent Miasta nie żąda, aby podjąć działania mające na celu rozwiązanie umowy, tylko wskazuje na konieczność ukształtowania stawek czynszu na wyższym poziomie niż dotychczas – uwzględniającym ponad dwukrotny wzrost wartości rynkowej gruntu dzierżawionego przez Spółdzielnię. Takie działania zostały podjęte przez Miasto, które jednostronnym zawiadomieniem wypowiedziało dotychczasowe stawki czynszu i je znacząco podwyższyło. W sprawie nie mamy zatem do czynienia z przekroczeniem uprawnień bądź niedopełnieniem obowiązków.

Końcowo podkreślić należy, że ponieważ brak jest znamion przedmiotowych czynu z art. 231 § 1 k.k., tym bardziej brak jest znamion czynu z art. 231 § 3 k.k. czy jakiegokolwiek innego, ściganego z oskarżenia publicznego. Stąd należało odmówić wszczęcia śledztwa na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k., z uwagi na brak znamion czynu zabronionego.

Powyższe powoduje, iż w sprawie zasadnym jest odmówienie wszczęcia śledztwa już na obecnym etapie, bez przeprowadzania dalszych czynności dowodowych. W szczególności zgromadzona dokumentacja jest kompletna i nie ma podstaw jej uzupełnienia na obecnym etapie. Wszczęcie bowiem wymaga zaistnienia „uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa”, jak to wskazuje art. 303 k.p.k. Kryterium uzasadnionego podejrzenia należy rozumieć jako posiadanie przez prowadzącego postępowanie określonego zbioru obiektywnych danych, które poddane analizie i wartościowaniu zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, prawidłowego rozumowania oraz logicznego myślenia, prowadzą do wniosku, iż zachodzi stan uzasadnionego podejrzenia popełnienia czynu zabronionego. Zgodnie z definicją wypracowaną przez doktrynę prawa, „podejrzenie to (...) taki stan subiektywny, ukształtowany na podstawie posiadanych (obiektywnych) danych, który wywołuje wystąpienie prawdopodobieństwa zaistnienia określonego faktu (T. Grzegorzczak [w:] T. Grzegorzczak, *Kodeks postępowania karnego. Komentarz*, Zakamycze, 2003, wyd. III, teza nr 2 do art. 303 k.p.k.).

Wobec powyższego, postanowiono jak w części dyspozytywnej.

PROKURATOR
PROKURATURY REJONOWEJ
WARSZAWA-URSYNÓW w WARSZAWIE
Katarzyna Pawełczak-Kraśniej

Pouczenie:

1. Na postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia przysługuje zażalenie do sądu właściwego do rozpoznania sprawy:

- 1) pokrzywdzonemu;
- 2) instytucji wymienionej w art. 305 § 4;
- 3) osobie wymienionej w art. 305 § 4, jeżeli wskutek przestępstwa doszło do naruszenia jej praw.

Sąd może utrzymać w mocy zaskarżone postanowienie lub uchylić je i przekazać sprawę prokuratorowi celem wyjaśnienia wskazanych okoliczności bądź przeprowadzenia wskazanych czynności (art. 330 § 1 k.p.k.).

Jeżeli organ prowadzący postępowanie nadal nie znajduje podstaw do wniesienia aktu oskarżenia, wydaje ponownie postanowienie o umorzeniu postępowania lub odmowie jego wszczęcia. Postanowienie to podlega zaskarżeniu tylko do prokuratora nadrzędnego. W razie utrzymania w mocy zaskarżonego postanowienia

pokrzywdzony, który dwukrotnie wykorzystał uprawnienie przewidziane w art. 306 § 1 i § 1a k.p.k., może wnieść akt oskarżenia do sądu w terminie miesiąca od doręczenia mu zawiadomienia o postanowieniu prokuratora nadzrędnego o utrzymaniu w mocy zaskarżonego postanowienia (art. 330 § 2 k.p.k., art. 55 § 1 k.p.k.). Akt oskarżenia powinien spełniać wymogi określone w art. 55 § 2 k.p.k.). Inny pokrzywdzony tym samym czynem może aż do rozpoczęcia przewodu sądowego na rozprawie głównej przyłączyć się do postępowania (art. 55 § 3 k.p.k.). 2. Uprawnionym do złożenia zażalenia, o którym mowa w art. 306 § 1a k.p.k., przysługuje prawo przejrzenia akt sprawy (art. 306 § 1b k.p.k.).

2. W sprawach z oskarżenia prywatnego zażalenie na postanowienie prokuratora o umorzeniu postępowania przygotowawczego rozpoznaje prokurator nadzrędny, jeżeli postanowienie zapadło z uwagi na brak interesu społecznego w ściganiu z urzędu sprawcy (art. 465 § 2a k.p.k.).

3. Zażalenie wnosi się za pośrednictwem prokuratora, który wydał postanowienie. Termin do wniesienia zażalenia wynosi 7 dni od daty doręczenia odpisu postanowienia i jest zawity. Zażalenie wniesione po upływie tego terminu jest bezskuteczne (art. 122 § 1 i 2, art. 460 k.p.k.).

Zarządzenie:

Stosownie do art. 100 § 4 k.p.k. w zw. z art. 106 k.p.k. w zw. z art. 306 § 1a pkt 1 k.p.k. odpis postanowienia doręczyć pokrzywdzonym: Z. Sarata, K. , A. , K. , A. , W. i M. , A. , K. , T. , A. , M. , W. , P. , G. , Z. , A. , S. , E. , A. , M. , M. , P. , E. , B. , B. , E. , B. , J. , E. , A. , K. , K. , A. S. , A. , L. , G. , S. , G. , K. , Ł. - wraz z odpisami pouczeń o uprawnieniach i obowiązkach pokrzywdzonego.

PROKURATOR
PROKURATURA REJONOWEJ
WARSZAWA **URSYN** W WARSZAWIE
Katarzyna Pawełczak-Kraśniej

Sygn. akt. PR 3 Ds. 1265.2019

POUCZENIE
O UPRAWNIENIACH I OBOWIĄZKACH POKRZYWDZONEGO
W POSTĘPOWANIU KARNYM

Osoba fizyczna lub prawna, której dobro zostało bezpośrednio naruszone lub zagrożone przez przestępstwo, jest pokrzywdzonym w postępowaniu karnym (art. 49 § 1)¹⁾. Przedstawiciel lub opiekun pokrzywdzonego małoletniego, całkowicie albo częściowo ubezwłasnowolnionego lub nieporadnego może wykonywać jego prawa (art. 51). Osoba najbliższa lub pozostająca na utrzymaniu zmarłego pokrzywdzonego może wykonywać jego prawa (art. 52).

W postępowaniu przygotowawczym poprzedzającym wniesienie sprawy do sądu pokrzywdzony jest stroną procesową (art. 299 § 1). W postępowaniu sądowym może być stroną (oskarżycielem posiłkowym), jeżeli tego zażąda do czasu rozpoczęcia przewodu sądowego (art. 53 i art. 54 § 1). W związku z tym pokrzywdzonemu przysługują wymienione poniżej uprawnienia:

1. Prawo do korzystania z pomocy wybranego przez siebie pełnomocnika, którym może być adwokat lub radca prawny. Nie można mieć więcej niż trzech pełnomocników jednocześnie. W zależności od wyniku procesu kosztami wynajęcia pełnomocnika może zostać obciążony oskarżony (art. 627–629). Jeżeli pokrzywdzony wykaże, że nie stać go na pełnomocnika, sąd może wyznaczyć pełnomocnika z urzędu (art. 78 § 1, art. 87 § 1 i 2, art. 88).

2. Prawo do bezpłatnej pomocy tłumacza, przy przesłuchaniu lub zapoznaniu z treścią dowodu, jeżeli pokrzywdzony nie mówi po polsku, a także – w razie potrzeby – jeżeli jest on głuchy lub niemy (art. 204 § 1 i 2).

3. Prawo do złożenia zażalenia na postanowienie o odmowie wszczęcia lub umorzeniu postępowania (śledztwa lub dochodzenia) oraz złożenia zażalenia na bezczynność organu, jeżeli w ciągu 6 tygodni od złożenia przez pokrzywdzonego zawiadomienia o przestępstwie nie został on powiadomiony o wszczęciu albo odmowie wszczęcia śledztwa lub dochodzenia (art. 306 § 1, 1a i 3, art. 325a § 2).

4. Prawo do składania wniosków o dokonanie czynności śledztwa lub dochodzenia, np. o przesłuchanie świadka, uzyskanie dokumentu, dopuszczenie opinii biegłego (art. 315 § 1 i art. 325a § 2). Jeśli istnieje obawa, że świadka nie będzie można przesłuchać na rozprawie, pokrzywdzony może wystąpić o jego przesłuchanie przez sąd. Wniosek taki może zgłosić również prokuratorowi (art. 316 § 3).

5. Prawo do udziału w czynnościach postępowania przeprowadzanych na wniosek pokrzywdzonego oraz w czynnościach, których nie będzie można powtórzyć na rozprawie, np. w przesłuchaniu świadka. W czynnościach tych może również uczestniczyć pełnomocnik pokrzywdzonego (art. 315 i art. 316). Na żądanie należy dopuścić pokrzywdzonego do udziału również w innych czynnościach (art. 317 § 1). W szczególnie uzasadnionym wypadku można odmówić dopuszczania do udziału w czynności ze względu na dobro postępowania (art. 316 § 1 i art. 317 § 2). Pokrzywdzony wezwany do osobistego stawiennictwa może usprawiedliwić swoją nieobecność spowodowaną chorobą tylko przedstawiając zaświadczenie wystawione przez lekarza sądowego. Inne zwolnienie jest w tym wypadku niewystarczające (art. 117 § 2a). Niestawiennictwo strony, która została należycie zawiadomiona o czynności procesowej,

¹⁾ Jeżeli nie wskazano innej podstawy prawnej, przepisy w nawiasach oznaczają odpowiednie artykuły ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1749 z późn. zm.).

niezależnie od jego przyczyny, nie stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu tej czynności, jeżeli stał się jej obrońcą lub pełnomocnik. Nie dotyczy to czynności, w której udział strony jest obowiązkowy (art. 117 § 3a).

6. Prawo do udziału w przesłuchaniu biegłego oraz prawo do zapoznania się z jego pisemną opinią (art. 318).

7. Prawo dostępu do akt sprawy, w tym do przeglądania akt oraz samodzielnego sporządzania z nich odpisów i kopii (art. 156 § 1). Pokrzywdzony może też odpłatnie uzyskać odpisy i kopie z akt sprawy (art. 156 § 2). Można odmówić dostępu do akt ze względu na ważny interes państwa lub dobro postępowania (art. 156 § 5).

8. Prawo do złożenia wniosku o uzupełnienie śledztwa lub dochodzenia. Wniosek należy złożyć w terminie 3 dni od daty końcowego zaznajomienia podejrzanego z materiałami postępowania (art. 321 § 5).

9. Prawo do złożenia wniosku o skierowanie sprawy do postępowania mediacyjnego w celu pogodzenia się z podejrzanym i ewentualnego uzgodnienia naprawienia szkody (art. 23a). Udział w postępowaniu mediacyjnym jest dobrowolny. Pozytywne wyniki przeprowadzonej mediacji są brane pod uwagę przez sąd przy wymiarze kary (art. 53 § 3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny, t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1137 z późn. zm.).

10. Prawo do złożenia wniosku o naprawienie szkody lub zadośćuczynienie wyrządzonej krzywdzie aż do zamknięcia przewodu sądowego (art. 49a).

11. Prawo do otrzymania informacji o uchyleniu tymczasowego aresztowania stosowanego wobec podejrzanego lub o jego ucieczce z aresztu śledczego (art. 253 § 3).

12. Prawo złożenia zażalenia na postanowienia i zarządzenia w wypadkach wskazanych w ustawie (art. 459) oraz na inne czynności naruszające jego prawa (art. 302 § 2).

13. Prawo złożenia wniosku o otrzymanie informacji o zarzutach wobec oskarżonego (art. 337a).

14. Pokrzywdzony będący obywatelem polskim lub obywatelem innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej może się ubiegać o państwową kompensatę na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 lipca 2005 r. o państwowej kompensacie przysługującej ofiarom niektórych czynów zabronionych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 325).

15. Informacje dotyczące miejsca zamieszkania i miejsca pracy pokrzywdzonego, a także numeru telefonu, telefaksu ani adresu poczty elektronicznej nie są ujawniane w aktach sprawy. Zamieszcza się je w odrębnym załączniku wyłącznie do wiadomości organu prowadzącego postępowanie. Można je ujawnić tylko wyjątkowo (art. 148a).

16. Od przesłuchania pokrzywdzonego w charakterze świadka można odstąpić, jeżeli czynność ta nie jest niezbędna do dokonania ustaleń faktycznych. Pokrzywdzony, który nie był przesłuchany w charakterze świadka, powinien zostać przesłuchany w tym charakterze, jeżeli tego zażąda, chyba że uwzględnienie żądania prowadziłoby do przewlekłości postępowania (art. 315a). W razie odstąpienia od przesłuchania pokrzywdzonego pouczenie podlega doręczeniu (art. 300 § 2).

17. W razie zagrożenia dla życia lub zdrowia pokrzywdzonego lub jego najbliższych, mogą oni otrzymać ochronę Policji na czas czynności procesowej, a jeżeli stopień zagrożenia jest

wysoki, mogą oni otrzymać ochronę osobistą lub pomoc w zakresie zmiany miejsca pobytu. Wniosek o udzielenie ochrony kieruje się do komendanta wojewódzkiego Policji za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie albo sądu (art. 1–17 ustawy z dnia 28 listopada 2014 r. o ochronie i pomocy dla pokrzywdzonego i świadka, Dz. U. z 2015 r. poz. 21).

18. Pokrzywdzony i jego najbliżsi mogą otrzymać bezpłatną pomoc medyczną, psychologiczną, rehabilitacyjną, prawną oraz materialną w Sieci Pomocy dla Osób Pokrzywdzonych Przestępstwem (art. 43 § 8 pkt 1 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny wykonawczy, t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 665).

19. Jeżeli sprawcy zakazano zbliżania się lub kontaktowania się z pokrzywdzonym, zakaz ten, na wniosek pokrzywdzonego, może być wykonywany także w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej na podstawie europejskiego nakazu ochrony (art. 611w – art. 611wc).

Pokrzywdzony jest obowiązany:

1) poddać się oględzinom i badaniom niepołączonym z zabiegiem chirurgicznym lub obserwacją w zakładzie leczniczym, jeżeli od stanu jego zdrowia zależy karalność czynu (art. 192 § 1);

1) wskazać adresata (tzn. osobę lub instytucję z danymi adresowymi) dla doręczeń w kraju lub w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, jeżeli nie przebywa w kraju ani w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej; w przeciwnym wypadku pismo wysłane na ostatnio znany adres w kraju lub w innym państwie członkowskim Unii Europejskiej albo, jeżeli adresu tego nie ma, zostanie uznane za skutecznie doręczone, a czynność lub rozprawa zostanie przeprowadzona pod nieobecność podejrzanego; niewskazanie adresata może również uniemożliwić złożenie wniosku, zażalenia lub apelacji z powodu upływu terminów (art. 138 § 1);

2) - podać nowy adres w wypadku zmiany miejsca zamieszkania lub pobytu, w tym także z powodu pozbawienia wolności w innej sprawie (tymczasowego aresztowania, osadzenia w zakładzie karnym w celu odbycia kary); w przeciwnym wypadku pismo wysłane na dotychczasowy adres zostanie uznane za skutecznie doręczone, a czynność lub rozprawa zostanie przeprowadzona pod nieobecność podejrzanego; niewskazanie adresu może również uniemożliwić złożenie wniosku, zażalenia lub apelacji z powodu upływu terminów. Dotyczy to także strony, która zgłosiła wniosek o dokonywanie doręczeń na adres oznaczonej skrytki pocztowej i nie zawiadomiła organu o zmianie tego adresu lub zaprzestaniu korzystania z niego. (artykuł 139 § 1)

Potwierdzam otrzymanie pouczenia

.....
(data, podpis)