



imię i nazwisko, imię ojca: Zbigniew Sarata s. Bronisława

data i miejsce urodzenia: 07.11.1951 w Warszawie

zajęcie : programista komputerowy

(rodzaj wykonywanej pracy, uczeń, emeryt, bezrobotny itp.)

miejsce pracy (dot. funkcjonariusza publicznego (wymienionego w art. 115 § 13 k.k.) składającego zeznania

w związku z pełnioną funkcją) : .....

karalność za fałszywe zeznanie lub oskarżenie ...wg oświadczenia ustnego niekarany.....

stosunek świadka/biegłego\* do stron .....obcy.....

Dane adresowe osoby przesłuchiwanej zamieszczono w załączniku nr .....1... do protokołu.

Osobie przesłuchiwanej zgodnie z art. 171 k.p.k. umożliwiono swobodne wypowiedzenie się w granicach określonych celem czynności, a następnie zadano pytania.

Świadka uprzedzono o treści art.233par.1 kk,

Treść zeznania:

Zostałem pouczoney o swoich prawach i obowiązkach. Treść pouczeń zrozumiałem. Egzemplarz pouczeń otrzymałem.

W czasie dzisiejszego przesłuchania chciałbym poruszyć trzy wątki:

1. rozliczenie inwestycji Migdałowa I,
2. brak własności domu z winy spółdzielni,
3. łamanie prawa przez samorządy.

Co do wątku pierwszego, bodajże w lipcu 1997 roku moja żona przeczytała w gazecie ogłoszenie o budowie na Ursynowie domków jednorodzinnych. Ogłoszenie zamieścił pośrednik, którego biuro mieściło się na piętrze pawilonu pod adresem Wilhelma Roentgena 3 w Warszawie. Teraz znajduje się tam salon peruk. Pośrednik zażądał 40 tys. zł za odstąpienie cesji umowy (zał. 1a) na budowę domu. Ponieważ lokalizacja przyszłej budowy była atrakcyjna, a cena domu w miarę przystępna, zawarliśmy transakcję. Prawdopodobnie cesję umowy sprzedawał *stúp* – Tomasz Kosk zamieszkały w Warszawie przy ul. 1 Sierpnia 33 m 15. Myślę, że był „stúpem”, gdyż człowiek ten pojawił się dopiero w Spółdzielni, żeby podpisać dokument i nie bardzo orientował się w temacie, pytał „gdzie ma podpisać” itp.

23 sierpnia 1997 podpisałem ze Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze* umowę (zał. 2a) na wybudowanie domu w zabudowie szeregowej. Spółdzielnia zobowiązała się w § 10 pkt 2 umowy do wybudowania metra kwadratowego domu jednorodzinnego za kwotę 1 500 zł (poddasza 750 zł) powiększonego o podatek VAT (7%) i waloryzację (około 10%). Umowa wyglądała na korzystną dla mnie tym bardziej, że § 12 pkt 2 obligował spółdzielnię do informowania mnie o ewentualnych zmianach kosztów. Bardzo ważne było postanowienie § 7 pkt 1 umowy o przeniesieniu na mnie własności domu wraz z prawem do działki. Zgodnie zaś z zapisem § 10 pkt 1 umowy wpłacane przeze mnie pieniądze miały być przeznaczone także na pozyskanie terenu.

Według umowy koszt po waloryzacji powinien zamknąć się kwotą 300 tys. zł. Szantażem zostałem zmuszony do zapłaty w trakcie budowy ponad 400 tys. zł. Otrzymywałem monity o zapłatę dodatkowych 100 tys. zł i nie wiedziałem z jakiego tytułu. Udałem się więc do siedziby spółdzielni przy ul. Lanciego 12, gdzie w rozmowie z panią prezes spółdzielni „Przy Metrze” Ewą Zacharewicz dowiedziałem się, że jeżeli nie wpłacę tych pieniędzy, to stracę dom. Mówiłem, że przecież mam umowę z wpisaną inną kwotą- 300 zł, ale ona tylko się uśmiechała, nie pozostawiając mi wyboru. Żeby nie stracić domu wpłaciłem kwotę 100 zł w kilku przelewach na konto Spółdzielni.

W roku 2000 zostało oddane do użytku osiedle Migdałowa I składające się z 4 bloków oraz 16 domów w zabudowie szeregowej (zał. 3a). Budowa osiedla kosztowała znacznie więcej niż zakładano, co było dla mnie całkowitym zaskoczeniem. Jednak nawet w takim przypadku powinienem zapłacić około 376 tys. zł. Można to obliczyć na podstawie kosztu budowy całego osiedla, powierzchni wszystkich budynków osiedla i powierzchni jednego domu jednorodzinnego:

$$51\,453\,440,27 \text{ zł} / 26\,647 \text{ m}^2 * 195 \text{ m}^2 = 376\,530,97 \text{ zł}$$

Przez 20 lat nie wiedziałem dlaczego do wpłaconych 400 tys. miałbym dopłacić następne 90 tys. wynikające z rozliczenia sporządzonego przez RN SM Przy Metrze w 2001 roku i dlaczego powstało tak kuriozalne rozliczenie. Teraz już wiem.

W styczniu 2021 skontaktowała się ze mną pani Barbara Godlewska mieszkająca przy ulicy Lanciego – zał. adresowy verte. Swego czasu pracowała w PFRON razem z późniejszą prezes SM Przy Metrze Ewą Zacharewicz i późniejszą wiceprezes Ireną Dobrzańską. Ze względu na powiązania towarzyskie wiedziała, iż nabywcami mieszkań w blokach były między innymi dzieci ówczesnych członków zarządu spółdzielni. Wszystko nagle stało się jasne. Zarząd spółdzielni zaniżając koszt budowy bloków w stosunku do domków szeregowych kierował się NEPOTYZMEM. Być może korzystały też rodziny członków rady nadzorczej. Sądzę tak, gdyż na liście nabywców mieszkań w blokach pojawiały się nazwiska identyczne jak nazwiska osób z rady nadzorczej.

Zarząd przez cały okres budowy osiedla Migdałowa I kombinował jak koń pod górę, aby ulżyć swoim pociechom, aby ci mogli kupić mieszkania za niższą kwotę. Potem wbrew postanowieniom statutu podsunął do podpisu rozliczenie radzie nadzorczej. Chciałbym po kolei pokazać jak rosła cena metra w domkach szeregowych w stosunku do cen mieszkań w blokach- szeregowce drożały, a mieszkania w blokach taniały- jakoś trzeba było wyrównać rachunek. Tak więc początkowa wartość przedstawia umowa zawarta z inwestorem zastępczym z 5 grudnia 1996 (zał. 4a) określała wynagrodzenie za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych w wysokości 1 480 zł (1 530 w budynku S5). Dalej- aneks nr 4 z 1998 roku do umowy z wykonawcą (zał. 5a) zmienił pojęcie metra kwadratowego, ale tylko w domach szeregowych. Rozliczany miał być metr powierzchni całkowitej, a nie mieszkalnej. Powierzchnia mieszkalna stanowi zaś około 60% powierzchni całkowitej. Ponadto aneks przewidywał, że powierzchnia całkowita poddasza w budynku S1 zmniejszona zostanie o 50% z uwagi na zaniechanie robót wykończeniowych. Roboty zaniechano, ale nie zostało to uwzględnione w końcowym rozliczeniu inwestycji. Następnie aneks nr 5 z 1998 roku zwiększał całkowite wynagrodzenie wykonawcy, ale najważniejszą zmianą było postanowienie, że miejsca postojowe w blokach będą budowane w ramach opłaty za powierzchnie mieszkalne w blokach. Ponieważ miejsca postojowe były sprzedawane po 21 400 zł – zmniejszało to dodatkowo koszt budowy mieszkań w blokach o 4 964 800 zł., chociaż nie w równym stopniu. Skorzystał na tym budynek S3 (Lanciego 7a) – ten w którym gniazdka uwiły sobie pociechy prezesek. Dalej w ramach inwestycji powstały lokale użytkowe w budynku S5 (Lanciego 11). Lokale były sprzedawane osobno. Ich koszt został z niewiadomych powodów odliczony przez Radę Nadzorczą SM Przy Metrze również od kosztu budynków S4 (Lanciego 7), S3 (Lanciego 7a) i S2 (Lanciego 7b). Odliczenie dziwnym trafem nie dotyczyło segmentów S1 (Lanciego 7-7s). I następnie Uchwała RN SM z 2001 roku określała zasady zgodnie z aneksami zawartymi z wykonawcą, czyli cena za metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej domów szeregowych była prawie dwukrotnie wyższa, niż w blokach.

Należy zaznaczyć, iż rozliczenie inwestycji było sprzeczne z uchwałą RN SM Przy Metrze 13/2000 z dnia 22 września 2000 roku (zał. 6a). Bowiem wbrew tej uchwale do powierzchni użytkowej mieszkań nie powinny być wliczane powierzchnie garaży, powierzchnie klatek schodowych, holów i poddaszy. W przypadku budynku S1 (domy w zabudowie szeregowej) zostały wliczone na takich samych zasadach, jak powierzchnie mieszkalne. Wiązało się to z tym, że w blokach płacono się za pokoje, a w domkach szeregowych także za schody, poddasze w stanie surowym, garaż.

Poinformowano nas o uchwale, ale samej uchwały nie udostępniono (zał. 7a). Stawiłem się zgodnie z możliwością zawartą w tym piśmie, aby zapoznać się z uchwałą, jednakże nie zezwolono mi



na zrobienie żadnych notatek, kopii, zdjęć, a z samej treści nic nie wynikało. Oczywiście większość nabywców domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej złożyła odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej. Jednak Zarząd SM Przy Metrze wycofał z porządku obrad Walnego Zgromadzenia rozpatrzenie złożonych odwołań.

Nie wiem kto zapoczątkował postępowanie sądowe, ale takowe toczyło się i wiem od sąsiadów, że w końcu prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2009 roku (sygn. XXIV C 366/08) została uchylona uchwała 2/2001 z dnia 6 stycznia 2001 powołująca Radę Nadzorczą, która to Rada zatwierdziła rozliczenie inwestycji (zał. 8a). Tym samym należy stwierdzić, iż uchwała zatwierdzająca rozliczenie inwestycji Migdałowa I w ogóle nie została podjęta.

W 2021 roku cena metra kwadratowego rzędu 2500 zł może się wydawać bardzo niska, ale w momencie podpisywania przeze mnie umowy w 1997 roku znacznie przewyższała publikowany w Biuletynie GUS średni koszt budowy mieszkań. Istotna może być informacja, iż przed wzniesieniem osiedla Migdałowa I Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Jednorodzinnych *Stokrotka* sprzedawało domy jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej w stanie surowym zaledwie za 400 zł/m<sup>2</sup>. *Stokrotka* była inwestorem zastępczym przy budowie osiedla Migdałowa I.

Już po zakończeniu budowy w 2000 roku, jeden z moich sąsiadów, nie mogę podać jego danych osobowych, gdyż poprosił mnie o to, poinformował mnie w zaufaniu, że w trakcie budowy rozmawiał z członkami zarządu SZBDJ *Stokrotka*. Miał od nich usłyszeć, iż musieli zarządowi SM Przy Metrze wypłacać gotówką 10% wartości wystawianych faktur i to jeszcze zanim spółdzielnia dokonała przelewu. Z tego względu sugeruje przesłuchanie **Emiliana Mariana Regulskiego** – prezesa oraz pozostałych członków zarządu SZBDJ *Stokrotka*.

Sugeruję również przesłuchanie **Danuty Kamińskiej** firmującej rozliczenie (zał. 9a) osiedla Migdałowa I. Być może była ona jedynie gorliwą wykonawczynią poleceń zarządu, ale być może ona, lub ktoś z jej bliskich czerpał korzyści materialne z kuriozalnego rozliczenia inwestycji.

Pewną wskazówką są kwoty zmniejszające koszt wybudowania poszczególnych bloków z powodu sprzedania stanowisk postojowych- garaże podziemne w domach wielorodzinnych. W budynku S5 (Lanciego 11) spółdzielnia odliczyła 2 mln. zł. Podczas gdy było w nim 47 stanowisk sprzedawanych po 21 400 zł. Daje to kwotę rzędu 1 mln. zł. Blok „staniał” zatem o nadprogramowy milion. Zestawienie lokatorów może stanowić pewien trop. Nabywca mieszkania nr 69 nosi nazwisko takie samo jak osoba dokonująca rozliczenia (zał. 10a). Budynki S2 (Lanciego 7b) i S3 (Lanciego 7a) także „staniały”, ale różnice były mniejsze ze względu na mniejszą powierzchnię budynku i mniejszą ilość stanowisk postojowych.

Przechodząc do drugiego wątku przypomnę, iż 23 sierpnia 1997 podpisałem ze Spółdzielnią Mieszkaniową *Przy Metrze* umowę na wybudowanie domu w zabudowie szeregowej (zał. 1b). Zdawałem sobie sprawę, iż spółdzielnia zawarła umowę 3-letniej dzierżawy (zał. 2bb) i na tej podstawie Burmistrz Gminy Warszawa Ursynów wydał decyzję o pozwoleniu na budowę (zał. 3). Zgodnie z zapisem § 10 pkt 1 umowy wpłacane przeze mnie pieniądze miały być przeznaczone między innymi na pozyskanie terenu.

Nie jestem prawnikiem i w owym czasie nie widziałem żadnych zagrożeń w tym, aby spółdzielnia po otrzymaniu wpłat moich i pozostałych inwestorów nabyła grunt pod wznoszonymi budynkami. Nie będąc członkiem spółdzielni – nie znałem postanowień statutu (zał. 4b). Statut zaś wyraźnie stwierdzał w § 3 pkt 3 ust. 1: „W ramach swojej działalności Spółdzielnia nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste”. Zatem zarząd SM Przy Metrze złamał statut spółdzielni. Od biedy można byłoby uznać, iż w trakcie napływania kolejnych rat wkładów budowlanych spółdzielnia dysponowałaby odpowiednimi środkami i byłaby w stanie wpłacić choćby pierwszą ratę użytkowania wieczystego. Zarząd spółdzielni miał jednak inne plany. Już 2 października 1997, czyli 43 dni po uzyskaniu pozwolenia na budowę zawarł z Gminą Warszawa-Ursynów nową umowę dzierżawy (zał. 5b), tym razem aż na 29 lat. Zawarcie tej długookresowej umowy dzierżawy było poprzedzone uchwałą 401 Rady Gminy Warszaw Ursynów z 8 lipca 1997 (zał. 6b). Jest rzeczą oczywistą, iż władze samorządowe

nie podjęły tej uchwały z własnej inicjatywy, wg mnie były do tego nakłaniane przez zarząd SM Przy Metrze, ale nie mam na to dowodów które mógłbym przedstawić. Praktyką było, że Samorząd wydierżawiał grunt na okres 3 lat, po czym umowy były odnawiane. I tak się dzieje niestety do dzisiaj.

Prezes Spółdzielni M. Przy Metrze Ewa Zacharewicz i jej zastępca Elżbieta Dobrzańska podpisując ze mną w dniu 23 sierpnia 1997 umowę o wybudowanie domu w zabudowie szeregowej dopuściły się oszustwa, bowiem wiedziały, że nie wywiążą się z postanowienia § 7 pkt 1 umowy o przeniesieniu na mnie własności domu wraz z prawem do działki.

Zarząd zakładał też złamanie statutu spółdzielni, który stanowił w § 3 pkt 2 ust. 3: „Dla zaspokojenia potrzeb członków, Spółdzielnia może w ramach swojej działalności budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów”. Nietrudno zauważyć, że uchwała nr 401 została podjęta 1,5b miesiąca wcześniej, zanim podpisałem umowę ze Spółdzielnią, więc ewidentnie wszystko to było z góry zaplanowane.

Krótko po zakończeniu budowy osiedla *Migdałowa I* – 25 lipca 2000 roku Rada Gminy Warszawa Ursynów podjęła uchwałę 287 przeznaczającą nieruchomość do oddania w użytkowanie wieczyste spółdzielni *Przy Metrze* (zał. 7b). W uzasadnieniu znalazło się stwierdzenie: „Ustały zatem powody uzasadniające wydierżawienie przedmiotowego gruntu i jest możliwe uregulowanie jego stanu prawnego w sposób definitywny. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 15% wartości gruntu”.

Spółdzielnia jednak nie skorzystała z tej uchwały. Podjęła wprawdzie działania, które rzekomo miały doprowadzić do obniżenia wysokości pierwszej raty, ale okazały się one tylko pozorne. Spółdzielnia nie skorzystała bowiem ani z uchwały Nr XXVIII/534/2004 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 roku (zał. 8b), ani z uchwały Nr XLVII/1150/2005 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 3 marca 2005 roku (zał. 9b). Ta ostanía umożliwiła bowiem uzyskanie bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedawanych nieruchomości gruntowych.

Ponadto w aktualnej sytuacji prawnej nie będę mógł skorzystać z dobrodziejstw uchwały Nr LXXV/2128/2018 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 października 2018 roku w sprawie 98% bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (zał. 10b). Aby mógł z tego skorzystać SM Przy Metrze musiałby mieć użytkowanie wieczyste przed końcem 2018 roku, a nie miała tego tylko i wyłącznie przez swoje zaniechania. W świetle umowy 29-letniej dzierżawy przeniesienie na kogokolwiek własności domu jednorodzinnego nie było możliwe. Gdyby jednak spółdzielnia wywiązała się z postanowień zawartej ze mną w 1997 roku umowy i przekazała mi własność domu wraz z prawem do gruntu kwestia administracji domem jednorodzinnym wymagałaby zawarcia osobnej umowy, co przewidywał § 44 statutu (zał. 4b): „Prowadzenie przez Spółdzielnię administracji domów jednorodzinnych po przewłaszczeniu ich na członków, wymaga zawarcia stosownych umów pomiędzy Zarządem Spółdzielni a właścicielami domów”.

W tym momencie jasny jest cel mactwa prowadzonego przez zarząd spółdzielni. Nikt przy zdrowych zmysłach będąc samodzielnym właścicielem domu jednorodzinnego nie zawarłby dobrowolnie umowy o administrowanie tym domem przez spółdzielnię. Trzeba być bowiem kompletnie niepoważnym, aby po kilkudziesięciu latach wiedzy o spółdzielczych patologjach taką umowę podpisać.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze do tej pory domaga się od każdego domu miesięcznie kilkuset złotych tytułem eksploatacji podstawowej- opłata biura spółdzielni, kilkuset złotych na dzierżawę terenu i kilkuset złotych na fundusz remontowy. Nie wiem co kryje się pod pojęciem eksploatacji podstawowej, bowiem spółdzielnia nie zatrudnia dozorczy domów jednorodzinnych, nie sprząta domów, nie konserwuje zieleni w przydomowych ogródkach, nie oświetla numeru porządkowego budynku oraz nie wywiesza flag w święta państwowe.

Parę lat temu rozmawiałem z panią Elżbietą Domańską. Jej numer telefonu zamieszczam w zał adresowym verte, a otrzymałem go z kartki informującej, która znalazłem w swojej skrzynce na listy kilka lat temu, iż pani Domańska jest administratorem z ramienia spółdzielni. Zadzwoniłem i zapytałem na



czym polega administrowanie zajmowanym przeze mnie i moją żonę domem. Odpowiedziała, że ona wcale domem nie administruje. Administruje tylko sprzątnięciem połowy ulicy dojazdowej. Nie inaczej było w latach poprzednich.

Zadzwońnięm zatem do firmy WATERBUD (502 307 651) z pytaniem ile kosztuje to sprzątnięcie. Pan z którym rozmawiałem nie umiał mi odpowiedzieć, stwierdził jedynie, że kilka set zł miesięcznie. Precyzyjną kwotę poznałem od swoich sąsiadów. Sprzątnięcie i odśnieżanie zachodniej strony uliczki dojazdowej kosztuje 300 zł miesięcznie. W przeliczeniu na jeden segment jest to kwota 18,75 zł. To jedyne opłaty rzeczywiście należne spółdzielni z tytułu eksploatacji podstawowej domu w którym mieszkam, obecnie praktycznie opłacanymi co miesiąc od domostwa to około 300 zł. Powinno być to wpłacane na konto spółdzielni, sąsiedzi wpłacają, ja tego nie robię, gdyż formalnie rzecz biorąc „moja” nieruchomość należy do gminnego zasobu nieruchomości. Płaciłem tę kwotę przez 4 miesiące po zakończeniu budowy, bo tak wynikało z umowy. Był to czas na przewłaszczenie nieruchomości, które Spółdzielnia miała dokonać w tym czasie. Za nieuiszczenie opłaty miałem kilkanaście spraw sądowych, z których większość wciąż się toczy, jedną sprawę mam prawomocnie wygraną, a dwie nieprawomocnie – spółdzielnia składa apelacje.

Pieniądze na dzierżawę terenu, wpłacane przez niektórych członków Spółdzielni wpadają do czarnej dziury i jedynie zarząd spółdzielni wie co się z nimi dzieje. Pieniądze nie są bowiem przekazywane władzom samorządowym. Narasta zadłużenie spółdzielni z tytułu dzierżawy terenu, co wiąże się z późniejszą koniecznością pokrycia odsetek za zwłokę. Również nie wiadomo co się dzieje z pieniędzmi wpłacanymi na fundusz remontowy. Opinia biegłego rewidenta z 22 kwietnia 2014 stwierdza, iż wartość funduszu na dzień bilansowy wynosiła 17,7 mln złotych, a wszystkie posiadane przez Spółdzielnię środki finansowe stanowiły 5,7 mln złotych (zał. 11b).

Domaganie się pieniędzy za niewykonywane czynności i defraudacja funduszu remontowego to tylko oszustwa finansowe. Spółdzielnia nie dba o bezpieczeństwo przeciwpożarowe. A to jest już sprawa poważna. Oczywiście robię to we własnym zakresie, gdyż dowiedziałem się, że przewód kominowy trzeba kontrolować co roku. Na dowód przedstawiam rachunek za czyszczenie przewodu kominowego (zał. 12b).

Od zakończenia budowy ja oraz moi sąsiedzi wielokrotnie zgłaszaliśmy żądania wywiązania się przez spółdzielnię z postanowienia § 7 pkt 1 umowy o przeniesieniu własności domu wraz z prawem do gruntu. Pierwsze pismo w tej sprawie złożyłem w spółdzielni 8 maja 2000 (zał. 13b). 26 października 2000 roku 12 osób złożyło pismo adresowane do rady nadzorczej SM Przy Metrze, w którym domagało się dokonania przewłaszczenia (zał. 14b). Po przewrocie pałacowym 12 września 2012 roku wraz z sąsiadami złożyłem kolejne pismo. Zawierało ono daleko idące propozycje (zał. 15b). Deklarowaliśmy pokrycie kosztów uzyskania dzierżawy wieczystej oraz kosztów przewłaszczenia.

Wraz z sąsiadami zgłosiliśmy projekt uchwały zobowiązującej zarząd do rozwiązania umowy dzierżawy, nabycia gruntu lub choćby ustanowienia użytkowania wieczystego (zał. 16b). Zarząd spółdzielni ustami zastępcy prezesa Grzegorza Janasa przekonał jednak walne zgromadzenie, iż dzierżawa jest dla spółdzielni korzystana i nasz projekt uchwały został odrzucony (zał. 17b).

Spółdzielnia wprawdzie wykonała ruch w kierunku ustanowienia użytkowania wieczystego dla gruntu, na którym został wzniesiony budynek za budowę którego zapłaciłem, ale dopiero w końcu 2018 roku. Złożyli pozew o zastępcze oświadczenie woli w Sądzie Okręgowym. Miało to być substytutem uchwały Rady Warszawy do ustanowienia użytkowania wieczystego. W tym czasie było już ugruntowane orzecznictwo sądowe w analogicznych sprawach. Za przykład można podać orzeczenia V ACa 471/17, III CZP 87/02, III CZP 14/98 gdzie wskazano, iż wszelkie roszczenia majątkowe przedawniają się po okresie 10 lat, o ile okres przedawnienia w konkretnej sytuacji nie został określony odmiennie. Zatem wyrok w procesie II C 33/19 z powództwa SM Przy Metrze o zastępcze oświadczenie woli nie mógł być inny. Powództwo zostało oddalone (zał. 18b).

Chyba jeszcze w 2000 roku odbyło się w spółdzielni spotkanie lokatorów domów jednorodzinnych z władzami SM Przy Metrze. Na spotkaniu była obecna przedstawicielka rady nadzorczej – Joanna Stasikowska. Chociaż byliśmy z innych roczników, chodziliśmy do tego samego liceum. Joanna poznała

mnie i po spotkaniu zaczęliśmy rozmawiać. Oprócz wspomnienia wspólnych znajomych poruszyłem interesujący mnie temat przewłaszczenia. Koleżanka okazała się niedyskretna i oświadczyła, że „nie po to spółdzielnia buduje domy, żeby wypuścić członków z rąk”. Nie posiadam kontaktu do tej kobiety. I to jest najkrótsze, ale pełne wyjaśnienie. Lokatorzy są przecież dojmowymi krowami, które łożą na dostatnie życie władz spółdzielni mieszkaniowych i rzeszy pracowników powiązanych rodzinnie lub towarzysko z tymi władzami. Do zawiadomienia z 23 września 2019 dołączyło 3 lutego 2020 kolejnych 35 osób, które finansowały budowę lokali budynków Lanciego 7A i Lanciego 7B. Lista podpisów znajduje się w aktach sprawy. Jednak spółdzielnia nie byłaby w stanie okraść z własności kilkuset osób finansujących budowę lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. Winę i to znacznie szerszą ponoszą władze samorządowe przez dziesiątki lat łamiąc prawo. I tu chciałbym poruszyć kwestię trzecią moich zeznań. 22 czerwca 1996 roku Gmina Warszawa Ursynów wydzierżawiła na 3 lata Spółdzielni Przy Metrze teren o powierzchni 3,4 ha (zał. 1c). Status gruntu był wówczas niejasny ze względu na podział SMB Natolin. Umowa stanowiła podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę. W umowie określono wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu na 140 zł. Istotnie, 18 października 1996 Burmistrz Gminy Warszawa-Ursynów wydał decyzję 454/96 o warunkach zabudowy. Kolejna decyzja 735/D/97/MU z dnia 20 sierpnia 1997 dotyczyła zezwolenia na budowę osiedla Migdałowa I (zał. 2c).

Już 2 października 1997 roku, czyli 46 dni później SM Przy Metrze zawarła z Gminą Warszawa-Ursynów nową umowę dzierżawy, tym razem aż na 29 lat (zał. 3c). Wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu określono na 345 zł. Zaskakujące, w ciągu niespełna półtora roku wartość gruntu wzrosła o 145%.

Zawarcie tej długookresowej umowy dzierżawy było poprzedzone uchwałą 401 Rady Gminy Warszaw Ursynów z 8 lipca 1997 (zał. 4c). Tę uchwałę ocenił Wojewoda Warszawski 27 stycznia 1997 jako obejście prawa i zalecił reasumpcję uchwały na najbliższej sesji Rady Gminy Warszawa-Ursynów (zał. 5c). O ile wiem samorząd zignorował pismo wojewody. Nie wiem z jakimi konsekwencjami się to wiązało i czy w ogóle jakieś były.

Podczas sporządzania notarialnego aktu dzierżawy spółdzielnia przedłożyła statut zatwierdzony przez sąd 29 stycznia 1997 (zał. 6c). Statut zaś wyraźnie stwierdzał w § 3 pkt 3 ust. 1: „W ramach swojej działalności Spółdzielnia nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przejmuje w użytkowanie wieczyste”. Przedstawiciele gminy – Janusz Nowak i Tomasz Grochulski zignorowali to postanowienie statutu i stali się współnikami oszustwa na szkodę przyszłych mieszkańców osiedla Migdałowa I. Krótco po zakończeniu budowy osiedla Migdałowa I – 25 lipca 2000 Rada Gminy Warszawa Ursynów podjęła uchwałę 287 przeznaczającą nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste spółdzielni Przy Metrze (zał. 7c). W uzasadnieniu znalazło się stwierdzenie: „Ustały zatem powody uzasadniające wydzierżawienie przedmiotowego gruntu i jest możliwe uregulowanie jego stanu prawnego w sposób definitywny. Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 15% wartości gruntu”. Jak już wyżej wspomniałem Spółdzielnia nie skorzystała z tej uchwały. Podjęła działania, które rzekomo miały doprowadzić do obniżenia wysokości pierwszej raty. Władze samorządowe zaś bardzo opieszale korespondowały w tej sprawie ze spółdzielnią i w efekcie przez 24 lata uchwała 287 nie została skonsumentowana.

Ponadto zaznaczam jeszcze raz, że w aktualnej sytuacji prawnej mieszkańcy budynków wzniesionych na gruntach dzierżawionych nie będą mogli skorzystać z dobrodziejstw uchwały Nr LXXV/2128/2018 (zał. 8c) Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 18 października 2018 roku w sprawie 98% bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Spółdzielnia wykonała spóźniony ruch w kierunku ustanowienia użytkowania wieczystego dla gruntu na którym został wzniesiony budynek za budowę którego zapłaciłem, ale dopiero w końcu 2018 roku. Władze Warszawy wniosły o oddalenie powództwa. Powództwo zostało oddalone (zał. 9c)

Od zakończenia budowy ja oraz moi sąsiedzi wielokrotnie zwracaliśmy się do władz samorządowych o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Nasze pisma składane indywidualnie i za pośrednictwem prawników nie przyniosły żadnych rezultatów. Odpowiedzi sprowadzały się do tego, że nie jesteśmy stroną.



Jako przykład można podać moje pisma do Urzędu Gminy Warszaw-Ursynów z 2002 roku (zał. 10c), pismo do BGN złożone wraz z sąsiadami w 2013 roku (zał. 11c), czy pismo mecenasa Cezarego Misiaka z 2014 roku (zał. 12c). Konieczne były ponaglenia urzędu (zał. 13c). Odpowiedzi były wymijające (zał. 14c-16c).

Poza tym pewne światło na postępowanie urzędu miasta może dać protokół z przesłuchania świadka - Antoniego Pomianowskiego w jednej ze spraw cywilnych (zał. 17c). Antoni Pomianowski przez pewien czas był zastępcą burmistrza Dzielnicy Warszawy-Ursynów. Dzięki temu mógł widzieć brak dobrej woli urzędników ratusza do rozwiązania problemu.

W 2015 roku próbowałem spotkać się z Prezydent Warszawy – Hanną Gronkiewicz-Waltz i porozmawiać w sprawie możliwości uregulowania stanu prawnego gruntu (zał. 18c). Pomimo ponagleń (zał. 19c i 20c) nie zostałem przyjęty ani przez panią Prezydent, ani przez żadnego z jej zastępców.

W 2017 roku na moje zlecenie pismo do władz miasta wystosował radca prawny Piotr Staroń (zał. 21c). Lakoniczna odpowiedź sprowadzała się do stwierdzenia – „odczepcie się” (zał. 22c).

W czasie samorządowej kampanii wyborczej zwracałem się do dwóch głównych kandydatów na urząd prezydenta. Rafał Trzaskowski nie zareagował w ogóle. Patryk Jaki natomiast wystosował do Prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz pismo w sprawie budynków posadowionych na gruntach dzierżawionych (zał. 23c). Odpowiedź była nie na temat (zał. 24c). Pismo Patryka Jakiego trafiło z opóźnieniem do Ministerstwa (zał. 25c), jednak z powodu odwołania z funkcji ministra Jadwigi Emilewicz nie miało ciągu dalszego.

Po zakończonej kampanii samorządowej złożyłem kolejny wniosek o spotkanie z Prezydentem Rafałem Trzaskowskim (zał. 26c). Efekt identyczny jak w przypadku jego poprzedniczki – milczenie. Niezrażony w 2019 roku w kolejnym piśmie wyluszczyłem na czym polega naruszenie prawa przez władze miasta, które weszły w posiadanie budynków wybudowanych za pieniądze lokatorów, a nie stosują się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (zał. 27c). Wypunktowałem w nim jak wg prawa powinno wyglądać zarządzanie budynkami, stanowiącymi gminny zasób nieruchomości, czyli m.in. budynkami posadowionych na gruntach dzierżawionych. Do pisma dołączyłem opinie prawną z której wynikało, iż dom w którym mieszkam stanowi gminny zasób nieruchomości (zał. 28c).

Próbowałem też aktywować Radę Warszawy. Udało mi się namówić radnego Pawła Sawickiego do złożenia interpelacji w sprawie budynków mieszkaniowych wzniesionych na gruntach dzierżawionych (zał. 29c). Z odpowiedzi wynikało, że ratusz palcem w bucie nie kiwnie (zał. 30c).

W 2016 roku założyłem stronę internetową <https://wlasnosc.waw.pl>. Niestety, na podstawie mapy własności gruntów mogłem zinwentaryzować tylko budynki posadowione na gruntach dzierżawionych dzielnicy Ursynów. Mój wniosek złożony w trybie dostępu do informacji publicznej został odrzucony, a odwołanie złożone w roku 2018 do tej pory nie zostało rozpatrzone.

Przełom nastąpił w roku 2020, kiedy analogiczny wniosek złożył mieszkający na Targówku Adam Rymski- telefon zamieszczam w załączniku adresowym verte. Dzięki jego uprzejmości mogłem wprowadzić do bazy danych pozostałe dzielnice Warszawy. Na wspomnianej stronie internetowej znajduje się już aktualne zestawienie budynków wzniesionych na gruntach dzierżawionych. W całej Warszawie to w sumie prawie 700 bloków i domów jednorodzinnych. Problem dotyczy ponad 40 tysięcy rodzin, bo tyle jest lokali mieszkalnych w tych budynkach (zał. 31c).

Wspomniany Adam Rymski dowiedział się, iż pewna grupa lokatorów finansowała budowę lokali i mieszka w budynkach, których właścicielem jest skarb państwa. Skala problemu nie jest znana.

To wszystko co na dzień dzisiejszy mam do powiedzenia w tej sprawie. Żądam ścigania i ukarania sprawców tych czynów.

TREŚĆ 2605NA 2 MOIM ZERNAKCIEM ✓  
Omówienie skreśleń oraz poprawek i uzupełnień poczynionych w protokole .....nie było.....: ✓

.....

pr



Zgłoszone przez osoby uczestniczące w czynności zarzuty, co do treści protokołu oraz oświadczenie policjanta prowadzącego czynność .....nie było.....

Do protokołu załączono : załącznik teled adresowy, pouczenia świadka, pokrzywdzonego, Załączniki A:

1. Cesja umowy wstępnej na wybudowanie domu
2. Umowa o wybudowanie domu
3. Decyzja o dopuszczeniu osiedla do eksploatacji
4. Umowa spółdzielni z wykonawcą
5. Aneksy do umowy z wykonawcą
6. Zasady rozliczania inwestycji ze zmianami
7. Odmowa udostępnienia uchwały Rady Nadzorczej
8. Wyrok XXIV C 366/08
9. Końcowe rozliczenie poszczególnych budynków
10. Zestawienie lokatorów budynków wielorodzinnych,

Załączniki B:

1. Moja umowa z 23 sierpnia 1997
2. Umowa 3-letniej dzierżawy terenu
3. Pozwolenie na budowę
4. Statut spółdzielni ze stycznia 1997
5. Umowa 29-letniej dzierżawy terenu
6. Uchwała 401 Rady Gminy Warszawa-Ursynów
7. Uchwała 287 Rady Gminy Warszawa-Ursynów
8. Uchwała XXVIII/534/2004 Rady m. st. Warszawy
9. Uchwała XLVII/1150/2005 Rady m. st. Warszawy
10. Uchwała LXXV/2128/2018 Rady m. st. Warszawy
11. Opinia biegłego rewidenta
12. Rachunek za czyszczenie przewodu kominowego.
13. Moje pismo z 8 maja 2000 do prezes Zacharewicz
14. Pismo z 25 października 2000 w sprawie przewłaszczenia
15. Pismo z 2012 roku do nowego zarządu
16. Wniosek na walne zgromadzenie z 2015 roku
17. Fragment protokołu walnego zgromadzenia
18. Uzasadnienie wyroku II C 33/19
19. Przystąpienie do zawiadomienia kolejnych 35 osób

Załączniki C:

1. Umowa 3-letniej dzierżawy terenu
2. Pozwolenie na budowę
3. Umowa 29-letniej dzierżawy terenu
4. Uchwała 401 Rady Gminy Warszawa-Ursynów
5. Pismo wojewody w sprawie uchwały 401
6. Statut spółdzielni ze stycznia 1997
7. Uchwała 287 Rady Gminy Warszawa-Ursynów
8. Uchwała LXXV/2128/2018 Rady m. st. Warszawy
9. Uzasadnienie wyroku II C 33/19
10. Moje pismo z 2002 roku do Urzędu Gminy Warszawa-Ursynów
11. Wspólne pismo z 2013 roku do BGN
12. Pismo adw. Cezarego Misiaka z 2014 roku
13. Mail ponagląjący w sprawie pisma adw. Misiaka
14. Pismo Urzędu Gminy Warszawa-Ursynów z 2002 roku
15. Odpowiedź BGN z 2014 roku

16. Odpowiedź BGN z 2015 roku
17. Protokół zeznań byłego wiceburmistrza Antoniego Pomianowskiego
18. Pismo z lutego 2015 do Hanny Gronkiewicz-Waltz
19. Ponaglenie z marca 2015 w sprawie spotkania z Prezydent Warszawy
20. Ponaglenie z maja 2015 w sprawie spotkania z Prezydent Warszawy
21. Pismo r. pr. Piotra Staronia z 2017 roku do miasta st. Warszawy
22. Odpowiedź na pismo r. pr. Piotra Staronia
23. Pismo wiceministra Patryka Jakiego
24. Odpowiedź prezydent Hanny Gronkiewicz-Waltz
25. Pismo do minister Jadwigi Emilewicz
26. Wniosek o spotkanie z Prezydentem Rafałem Trzaskowskim
27. Pismo z 2019 roku do Prezydenta Rafała Trzaskowskiego
28. Opinia prawna dotycząca gminnego zasobu nieruchomości
29. Interpelacja radnego Pawła Sawickiego
30. Odpowiedź na interpelację
31. Zestawienie budynków z niuregulowanym stanem prawnym

(liczba i rodzaj załączników)

Czynność zakończono


1	0	4	5
---	---	---	---

g g m m

0	7	0	5	2	0	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---

d d m m r r r r

Protokół osobiście odczytałem/odczytano mi\*

  
 (podpis dokonującego czynność)

.....  
 (podpis świadka/biegłego\*)

Podpisy osób biorących udział w czynności:

1. .... 2. .... 3. ....

Podpisy osób obsługujących urządzenie rejestrujące.

1. .... 2. .... 3. ....

\* niepotrzebne skreślić.

postawić znak x w odpowiedniej kratce.