

Paweł Lisiecki, poseł na Sejm RP
Biuro Poselskie
03-733 Warszawa, ul. Targowa 46

SZANOWNY PANIE POSŁE!

Wczoraj uczestniczyłem w spotkaniu z Panem. Dotyczyło tragicznej sytuacji lokatorów domów wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na gruntach dzierżawionych od samorządu terytorialnego.

Bardzo dziękuję za zajęcie się tym problemem. Poszkodowani są zarówno spadkobiercy wyłączeni bez odszkodowania gruntów na których wzniesiono te budynki oraz ich lokatorzy, którzy zapłacili za wybudowanie znajdujących się w nich lokali. Korzyści zaś przy biernej postawie samorządów czerpią wyłącznie niekontrolowane przez nikogo mafie spółdzielcze.

Sam jestem poszkodowanym, bo w 1997 roku powierzyłem swoje pieniądze spółdzielni mieszkaniowej a mieszkam w gminnym zasobie nieruchomości co za chwilę wyjaśnię. Chcę też sprostować powszechnie stosowane, ale mylne określenie tej sytuacji jako *nieuregulowanego stanu prawnego*.

Definicja nieuregulowanego stanu prawnego znajduje się w art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomości: *przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe*.

W omawianej sytuacji stan prawny jest klarowny. Właścicielem budynków oraz znajdujących się w nim wszystkich lokali jest miasto stołeczne Warszawa. Wynika to z wprost z art. 48 kodeksu cywilnego: *z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania*.

Niesie to zaś konsekwencje na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów: *do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste*.

Art. 185 ust. 2 ustawa o gospodarce nieruchomościami nakazuje samorządowi zawarcie umowy o zarządzanie nieruchomością: *zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością, zawarta z jej właścicielem... Umowa wymaga formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności*.

Ponadto na podstawie art. 186 ust 3 u.g.n.: *zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością i jego stanem technicznym oraz powierzchnią użytkową lokalu i jego standardem*. Zaś na podstawie art. 186a u.g.n.: *zarządca nieruchomości przekazuje organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce*

położenia nieruchomości dane dotyczące czynszów najmu lokali mieszkalnych, w powiązaniu z lokalizacją, wiekiem budynku. Samorząd nie zawarł wymaganych przez prawo umów.

Oczywiście konieczna jest wypłata odszkodowań wyłączonego właścicielem gruntów oraz przyznanie własności lokali osobom, które zapłaciły za ich wybudowanie pomimo obstrukcji ze strony samorządu. Bierność urzędników wynika z ich wieloletnich doświadczeń – niczego nie popisywać, nie wydawać żadnych decyzji bo w razie kontroli będzie się do czego przyczepić.

Tymczasem **samorząd bezpodstawnie się wzbogacił i na dodatek nie wykonuje swoich podstawowych zadań właścicielskich.** Daje to solidną podstawę do postawienia władzom miasta stołecznego Warszawy zarzutów niegospodarności. Mam na myśli zarówno prezydenta miasta, jego zastępców jak też urzędników zajmujących się mieniem komunalnym. Swego czasu nie udało się zamknąć gangstera Ala Capone za morderstwa, ale poszedł siedzieć za niepłacenie podatków. Podobnie może być z warszawskim magistratem. Szybciutko znajdzie on **rozwiązanie problemu pod presją postawienia zarzutów niegospodarności i działania na szkodę mieszkańców miasta.** Wystarczy zwrócić się do Pańskiego koalicjanta – ministra sprawiedliwości i jednocześnie prokuratora generalnego.

Zajmuje się Pan problemem od dłuższego czasu. Dlatego mogę domniemywać, że spotkanie nie wynikało jedynie ze zbliżających się wyborów. Piszę o tym na podstawie doświadczenia. W 2018 roku byłem na spotkaniu z kandydatem na prezydenta Warszawy – panem Patrykiem Jakim. Dostał ode mnie materiały dotyczące lokatorów domów wybudowanych na gruntach dzierżawionych. Dalszy ciąg opisałem na prowadzonej przeze mnie stronie <https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/23>.

Moje doświadczenia związane z władzami Warszawy są wyłącznie negatywne:

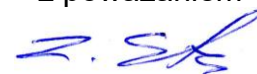
<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/24>, <https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/25>,
<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/29>, <https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/33>.

Z podobnym rezultatem pisałem do Rzecznika Praw Obywatelskich, Najwyższej Izby Kontroli i Centralnego Biura Antykorupcyjnego. Odnoszę wrażenie, że te instytucje to tylko atrapy. Proszę zapomnieć o *szczytnej idei spółdzielczości*. Teraz funkcjonuje tylko spółdzielcza mafia (<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/35>). Ta mafia jest aktywnie wspomagana przez (ponoć) niezawisłe sądy. Liczne przykłady znajdzie Pan na innej mojej stronie: <https://sm.sarata.pl/>. W przeważającej ilości przypadków składy orzekające wydają wyroki sprzeczne z prawem ale za to korzystne dla władz spółdzielni.

Bardzo proszę aby zapamiętał Pan padające z sali głosy pokrzywdzonych. Jesteśmy coraz starsi, płacimy nie tylko zawyżone stawki czynszu dzierżawnego ale przede wszystkim wzięte z sufitu spółdzielcze opłaty eksploatacyjne - wielokrotnie wyższe, niż te w budynkach administrowanych przez miasto.

Po raz kolejny bardzo dziękuję i apeluję o działanie na podstawie obowiązujących przepisów prawa a nie sugestii przedstawicieli władz spółdzielni mieszkaniowych, żywo interesowanych utrzymaniem obecnego status quo.

z poważaniem



Zbigniew Sarata