

Szanowna Pani Ewa Malinowska-Grupińska
radna Rady Warszawy
Pałac Kultury i Nauki
00-901 Warszawa, pl. Defilad 1

Jestem jednym z 40 tysięcy pechowych warszawiaków, którzy zapłacili za wybudowane domów lub mieszkań ale nie stali się ich właścicielami (<https://wlasnosc.waw.pl/districts>). Klikając na wskazanej stronie internetowej poszczególne dzielnice a następnie poszczególne obszary znajdzie Pani listę budynków wraz z ilością lokali.

Jak do tego przekrętu doszło? Patent jest prosty. Spółdzielnie mieszkaniowe nie kupując działek budowlanych ani nie załatwiając użytkownika wieczystego budowały domy mieszkalne na gruncie dzierżawionym od samorządu terytorialnego. W zaistniałej sytuacji:

- Właścicielem domu za budowę którego zapłaciłem jest m.st. Warszawa.
- Dom stanowi gminny zasób nieruchomości.
- Przydział spółdzielczego własnościowego prawa do domu jest nieważny.
- Nie mogą przystąpić do wspólnoty, lub sam administrować domem.
- Nie mogę założyć księgi wieczystej.
- Wartość nieruchomości jest znikoma.
- Nie mogę uzyskać kredytu hipotecznego na własne cele.
- Możliwość sprzedaży domu jest wyjątkowo problematyczna.
- Kredytu na kupno domu nie dostanie też hipoteczny nabywca.
- Urząd może mnie po prostu wykwaterować gdyż mieszkam bez tytułu prawnego.

Ale to nie jest wyłącznie mój problem:

1. Art. 48 w powiązaniu z Art. 235 § 1 kodeksu cywilnego stwierdza, że **budynek należy do właściciela gruntu, którym jest m. st. Warszawa.**
2. Art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami oraz art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego stanowi, iż **budynek znajduje się w gminnych zasobie nieruchomości.**
3. Art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami **nakłada na właściciela obowiązek zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością.** Tymczasem właściciel nie może takiej umowy przedstawić.
4. Art. 186a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami wymaga aby zarządca nieruchomości przekazywał organom wykonawczym gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości **dane dotyczące czynszów najmu lokali** ... w terminach i według wzoru określonych w odrębnych przepisach.
5. Art. 186 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga aby **zarządca nieruchomości podlegał obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej** za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością.

Prezydent Warszawy jako organ wykonawczy lekceważy swoje obowiązki (<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/25>). Nie zawarł umów na zarządzanie budynkami, które są własnością samorządu. Skoro tak – nie może otrzymywać sprawozdań ani wymagać od zarządcy zawarcia ubezpieczenia. Więcej – ani Rafał Trzaskowski, ani poszczególni burmistrzowie dzielnic **nawet nie wiedzą ile jest lokali jest w poszczególnych budynkach.**

W 2016 roku sporządziłem listę takich budynków na Ursynowie na podstawie mapy własności. Chodziłem od domu do domu i sprawdzałem ile jest mieszkań w poszczególnych klatkach schodowych. W trybie dostępu do informacji publicznej bezskutecznie próbowałem uzyskać dane o budynkach w innych dzielnicach Warszawy (<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/22>). Moje odwołanie do tej pory nie zostało rozpatrzone. Więcej szczęścia (<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/31>) miał pan Adam Rymski z Targówka, który w 2020 roku udostępnił mi zestawienia budynków w poszczególnych dzielnicach. Tak powstało w miarę kompletne zestawienie – 700 budynków, 41 tysięcy lokali w Warszawie.

Bardzo Panią proszę o zainteresowanie się problemem pozbawienia tysięcy osób własności dachu nad głową przez beztroskich urzędników i wyrachowanych prezesów spółdzielni. Pierwsi udawali, że nie znają konsekwencji prawnych, drudzy robili to celowo aby nie stracić lokatorów, których można doić do woli. Zamieszczone tutaj rozważania prawne zostały potwierdzone przez prawomocne wyroki sądowe. Uzasadnienie jednego z nich z powództwa spółdzielni (http://sm.sarata.pl/2019_apelacja2/V_Ca_1771_19-wyrok-z-uzasadnieniem.pdf) nie pozostawia wątpliwości:

Z winy powoda, który nie zawarł umowy użytkowania wieczystego, pozwani nie posiadają żadnego prawa do wybudowanego domu. Taki stan faktyczny, daje im brak bezpieczeństwa prawnego co do miejsca swojego zamieszkania. Grunt ten jest własnością Gminy, która w każdej chwili ma prawo wystąpić przeciwko pozwanym z pozwem o eksmisję.

Ja i kilku moich sąsiadów 2 lata temu zgłosiliśmy w prokuraturze zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez władze spółdzielni i urzędników samorządowych. Początkowo odmówiono przeprowadzenia śledztwa. Jednak po naszych zażaleniach sąd okręgowy nakazał (<https://sm.sarata.pl/zawiadomienie-2019.html>) przeprowadzenie śledztwa oraz przesłuchanie urzędników oraz członków władz spółdzielni - osób odpowiedzialnych za pozbawienie nas własności.

Czego oczekuję? Tego samego czego w 2018 roku (<https://wlasnosc.waw.pl/blog/post/24>) – **umożliwienia przekazanie własności budynków osobom, które budowę finansowały.** Nie wiem dlaczego władze miasta się na to nie zgadzają (<https://sm.sarata.pl/sm-przeciw-miastu.html>). Skąd wiem, że w ogóle da się cokolwiek zrobić? Ano stąd: <https://sm.sarata.pl/migdalowa-ii.html>. Lokatorzy budynku nabyli grunt za 1% jego wartości i stali się właścicielami mieszkań. Żeby nie było wątpliwości – obydwie przypadki SM Przy Metrze i SM Migdałowa II dotyczyły tej samej umowy dzierżawy zawartej w **1997** roku (http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_29.pdf). Budynek spółdzielni Migdałowa II został wybudowany na działce 4/3, zaś działka 4/42 będąca w dzierżawie SM Przy Metrze powstała z podziału działki 4/1. SM Przy Metrze była od 2008 roku pozywana przez miasto, ominięto to natomiast SM Migdałową II.

Tak na marginesie – jak cennych argumentów należy użyć, żeby zapewnić sobie życzliwość urzędników? Liczę, że pomoże mi Pani znaleźć odpowiedź na to pytanie. Mam nadzieję, że wobec zbliżającego się terminu kolejnych wyborów nie zignoruje Pani tego wystąpienia, jak to zrobili w 2018 roku moi dawni koledzy z Nowoczesnej.

