

PROTOKÓŁ

z kontroli ochrony praw Miasta Stołecznego Warszawy do nieruchomości położonej przy ulicy Rybnickiej 26

Temat: Kontrola ochrony praw Miasta Stołecznego Warszawy do nieruchomości położonej przy ulicy Rybnickiej 26 przez Zarząd Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy i Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy

Kontrola przeprowadzona na podstawie:

Uchwały Nr 139/XXXIII/2018 Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy z dnia 12 lutego 2018 r. (z późniejszą zmianą) zatwierdzającej roczny Plan Kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.

Upoważnienia wydanego przez Halinę Berłowską – Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy.

Cel kontroli: celowość, gospodarność, legalność i rzetelność przy ochronie praw m. st. Warszawy do nieruchomości przy ulicy Rybnickiej 26

Kontrolujący: zespół kontrolny Komisji Rewizyjnej Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy w składzie: Krzysztof Czuma (przewodniczący), Klaudia Jastrzębska i Halina Berłowska (członkowie).

Uwagi ogólne:

Kluczowe decyzje w kwestii objętej niniejszą kontrolą zapadały w ZGN i w Zarządzie Dzielnicy Włochy w latach 2008-2009. W w/w okresie funkcję Dyrektora ZGN pełnił Rafał Józwiak. W tym samym okresie burmistrzem Dzielnicy Włochy był Michał Wąsowicz, a jego zastępcami Jerzy Kowaliszyn (nadzorujący ZGN) oraz Janina Rogg.

W trakcie trwania kontroli Dyrektorem ZGN była Aneta Pozowska, a skład Zarządu różnił się w ten sposób, że funkcję zastępcy Burmistrza pełnił Mariusz Wajszcak (nadzorujący obecnie ZGN) w miejsce Janiny Rogg.

Zespół Kontrolny zwrócił się do Zarządu Dzielnicy Włochy oraz do ZGN o okazanie dokumentacji dotyczącej tej nieruchomości i ustalił stan faktyczny w oparciu o okazane dokumenty.

Ustalenia kontroli

Nieruchomość przy ulicy Rybnickiej 26 była własnością K##### L#####, zamieszkałej przy ulicy przy ulicy Mickiewicza 14 (obecnie Chrościckiego 14) i H##### K#####, zamieszkałej ostatnio w Aninie. Zgodnie z obowiązującym w PRL prawem władze komunistyczne nie tylko wyznaczały najemców lokali w prywatnych kamienicach ale także ustalały czynsz, w wysokości nie pozwalającej na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania kamienicy w stanie nie pogorszonym. Celem tej operacji było doprowadzenie do faktycznego wywłaszczenia pod pozorem troski o ochronę lokatorów.

Na skutek donosu lokatorki A##### S#####, 4 marca 1957 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej zarządzeniem nr Gm. 14/231/57 nakazało współwłaścicielkom wykonanie prac

budowlanych. Najprawdopodobniej od tej decyzji wniesione zostało skuteczne odwołanie.

Na skutek kolejnego donosu, tym razem napisanego przez lokatora S##### K#####, Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Warszawa-Ochota decyzją nr WA.III-205/62 z 30 czerwca 1962 roku ponownie nakazał K##### L##### (zamieszkałej przy ulicy Mikowej 11 – obecnie Chrościckiego 11) wykonanie robót budowlanych do 30 września 1962 roku, powołując się na zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia publicznego, zgodnie z opinią inżyniera M.Białowiejskiego sporządzoną w dniu 6 czerwca 1962 r.

Zarządzenie oczywiście nie zostało wykonane w związku z tym kierownik Dzielnicowego Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Warszawa-Ochota M.Lubicz pismem nr GM/T/2413/62 polecił Zarządowi Budynków Komunalnych przejęcie budynku mieszkalnego z powodu *braku właściwego nadzoru administracyjnego*.

Zgodnie z tym Zarządzeniem nieruchomość została przejęta we władanie władz komunistycznych w dniu 9 lutego 1963 roku i nieprzerwanie pozostawała pod zarządem m. st. Warszawy do roku 2009. Wykonując zarząd nieruchomością m. st. Warszawa poniosło szereg nakładów i kosztów związanych z remontem, konserwacją i zarządzaniem nieruchomością. Koszty te nie zostały do dziś zrekompensowane.

Zespół Kontrolny uzyskał ustne informacje, że właściciele nieruchomości przy Rybnickiej 26 mieli spadkobierców (dwoje dzieci) ale próby identyfikacji tych osób nie powiodły się ze względu na odmowę współpracy Urzędu Stanu Cywilnego z Zespołem Kontrolnym.

Pismem z dnia 29 lipca 2008 r. do ZGN w Dzielnicy Włochy pani M##### C#####, pełnomocnik rodziny K#####, poinformowała, że *prowadzi rozmowy na temat sprzedaży wyżej podanej nieruchomości, która jest hipoteczną naszą własnością, zwracając przy tym uwagę, że do 2006 roku Zakład Gospodarowania Nieruchomościami nie uwzględniał naszych praw właścicielskich*.

Z dokumentacji wynika, że mimo oczywistej deklaracji zamiaru podważenia przez rodzinę K##### zarówno praw ewentualnych spadkobierców K##### L##### i H##### K##### jak i ewentualnych praw m. st. Warszawy z tytułu zasiedzenia lub spadkobrania, ani Zarząd Dzielnicy Włochy ani Dyrektor ZGN nie podjęli żadnych działań zmierzających do odparcia próby wyłudzenia nieruchomości przy Rybnickiej 26.

W rezultacie 4 grudnia 2008 roku przed notariuszem Zbigniewem Szaniawskim pełnomocnik rodziny K##### M##### C##### sprzedała M##### S##### i jego żonie I##### S##### nieruchomość przy ulicy Rybnickiej 26 za sumę 365 tysięcy złotych, oświadczając – niezgodnie z prawdą - że jej mocodawcy byli współwłaścicielami zabudowanej działki. Na dowód twierdzeń M##### C##### notariusz załączył do aktu *zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 21 lipca 2008 roku L.dz.2051/06 z którego wynika, że w archiwum ksiąg dawnych pod numerem inwentarzowym 8767 znajduje się księga hipoteczna pod nazwą „Willa Włochy lit.G Nr 59-75”*

Na tej podstawie M##### S##### zwrócił się 26 stycznia 2009 roku o wydanie trzech wolnych lokali w tej nieruchomości. W odpowiedzi na to Kierownik Działu Technicznego ZGN Stanisław Jasiński pismem z 10 lutego 2009 roku skierowanym do radcy prawnego ZGN poprosił o opinię prawną w tej sprawie. Z dokumentacji wynika, że taka opinia nie została sporządzona.

Na posiedzeniu Zarządu w dniu 13 maja 2009 Zarząd *wyraził opinię (...) pozytywną* na temat *zwrotu zarządu nieruchomością położoną przy ul. Rybnickiej 26 jej właścicielom*.

Pismem z dnia 4 czerwca 2009 roku zastępca Burmistrza Dzielnicy Włochy Jerzy Kowaliszyn polecił Dyrektorowi ZGN przekazanie nieruchomości I##### i M##### S#####. Przekazanie nastąpiło protokolarnie w dniu 23 czerwca 2009 roku.

Jak wynika z pisma Dyrektora ZGN Anety Pozowskiej z dnia 5 sierpnia 2018 r. w dokumentacji nie ma śladu sporządzenia opinii prawnej w/s możliwości stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez m. st. Warszawę.

Z ustnych informacji uzyskanych od mieszkańców tej nieruchomości wynika, że nowy właściciel podzielił nieruchomość na lokale i sprzedał je, tym razem po cenie odpowiadającej wartości rynkowej.

Działanie Zarządu Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy oraz Dyrektora ZGN było niegospodarne, nierzetelne i niecelowe, a być może także nielegalne.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że obowiązkiem Zarządu Dzielnicy Włochy oraz Dyrektora ZGN była ochrona praw do nieruchomości zarządzanych przez m. st. Warszawę na terenie Dzielnicy Włochy. W tej kategorii mieści się nieruchomość przy ulicy Rybnickiej 26.

Stan prawny tej nieruchomości budził wątpliwości ze względu na fakt, że została ona bez zgody właścicieli przejęta przez władze komunistyczne i do 2009 roku znajdowała się we władaniu instytucji publicznych. W efekcie możliwe jest postawienie trzech hipotez:

- że, nastąpiło zasiedzenie przez m. st. Warszawę;
- że, nieruchomość jest własnością spadkobierców K##### L##### i H##### K#####;
- że, zmarłe współwłaścicielki nie miały spadkobierców i tym samym nieruchomość przeszła w drodze spadkobrania na m. st. Warszawę.

Zarząd Dzielnicy Włochy na pytanie *z jakiego powodu i w jakim celu (...) nie skierował pozwu o zasiedzenie nieruchomości przy ulicy Rybnickiej 26 ani nie podjął czynności nadzorczych wobec Dyrektora ZGN zmierzających do skierowania pozwu o zasiedzenie* wyraził pogląd, że ZGN Włochy w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości działał jako posiadacz zależny – administrator (UD-XVI-ZRP-BS.0003,217.2018.DSY(2)). Zespół Kontrolny nie podziela tego poglądu, ze względu na upływ czasu i długotrwały brak zainteresowania nieruchomością ze strony właścicieli. Jednakże nawet gdyby z takim poglądem się zgodzić, m. st. Warszawa występowało jako podmiot zależny od K##### L##### i H##### K#####, a nie rodziny K#####.

W celu rozstrzygnięcia tych wątpliwości Dyrektor ZGN winien był podjąć próbę znalezienia spadkobierców właścicieli i zamówić opinię prawną, czego niestety nie uczynił. Jednakże niezależnie od tego, która z powyższych hipotez jest prawdziwa obowiązkiem Zarządu Dzielnicy Włochy i Dyrektora ZGN było konsekwentne nie uwzględnianie rzekomych praw właścicielskich rodziny K#####, tak jak to było czynione do roku 2006.

Zaniechując podjęcia właściwych działań, a w szczególności np. skierowania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia przez m. st. Warszawę, Dyrektor ZGN i Zarząd Dzielnicy Włochy umożliwiły nieuprawnionym osobom przejęcie tej nieruchomości przy pomocy sztuczki prawnej – powołania się na nieaktualne zapisy w starych księgach hipotecznych.

Wydając nieruchomość w ręce M##### i I##### S##### Dyrektor ZGN i Zarząd Dzielnicy Włochy spowodowały uszczerbek w mieniu m. st. Warszawy w wysokości co najmniej kilku milionów złotych.

Warto zwrócić uwagę, że jedynym funkcjonariuszem publicznym, który zadziałał w niniejszej sprawie we właściwym sposób był kierownik Stanisław Jasiński, proszący o opinię prawną na temat wydania trzech lokali, w reakcji na polecenie ich wydania.

Dla oceny działalności Zarządu Dzielnicy Włochy i Dyrektora ZGN ważne jest także ustalenie

przyczyn, dla których rodzina K##### sprzedała nieruchomość po cenie z pewnością nie przekraczającej jej 10% wartości. Jedyną racjonalną przyczyną może być fakt, że nieruchomość miała poważną wadę prawną w postaci zagrożenia wnioskiem o zasiedzenie ze strony m. st. Warszawy. Ta konkluzja prowadzi do wniosku, że M#### i I##### S##### działali w porozumieniu z osobami, które mogły spowodować zarówno skierowanie wniosku o zasiedzenie jak i nie skierowanie tego wniosku. Tezę tą potwierdza także fakt ujawniony w piśmie M#### C#####, że zmiana stanowiska ZGN w/s rzekomych praw K##### do nieruchomości nastąpił po roku 2006, a więc w czasie kadencji 2006-2010.

Bez groźby skierowania wniosku o zasiedzenie pełnomocnik M#### C##### nie sprzedałaby nieruchomości przy Rybnickiej 26 małżonkom S##### albowiem bez najmniejszego problemu mogłaby sprzedać tę nieruchomość po wielokrotnie wyższej cenie innemu kontrahentowi, w szczególności np. m. st. Warszawie. W konkluzji należy więc stwierdzić, że rodzina K##### wystąpiła w niniejszej sprawie w charakterze słupów, a rzeczywistymi beneficjentami przejęcie nieruchomości są M#### i I##### S##### oraz ich cisi współnicy z Zarządu Dzielnicy Włochy lub kierownictwa ZGN.

Zespół Kontrolny zaleca:

- Przewodniczącemu Rady Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy zamówienie opinii prawnej oceniającej zasadność powiadomienia Prokuratury Okręgowej w Warszawie o popełnieniu przestępstwa niedopełnienia obowiązków służbowych przez członków Zarządu Dzielnicy Włochy i Dyrektora Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy, polegającego na braku jakiegokolwiek sprzeciwu wobec wyłudzenia nieruchomości przy ulicy Rybnickiej 26 przez rodzinę K##### oraz polegającego na wydaniu nieruchomości osobom nieuprawnionym. Wybór prawnika sporządzającego opinię prawną powinien zostać tak przeprowadzony, żeby wykluczyć jakąkolwiek możliwość wpływu na treść opinii przez osoby podejrzewane o przestępstwo.
- Zakładowi Gospodarowanie Nieruchomościami w Dzielnicy Włochy m. st. Warszawy:
 - bezzwłoczne podjęcie działań zmierzających do odzyskania nieruchomości przy ulicy Rybnickiej 26 w takim zakresie, w jakim to jeszcze jest możliwe;
 - przeanalizowanie sytuacji wszystkich zarządzanych w przeszłości i obecnie nieruchomości i rozważenie – wszędzie tam gdzie zachodzi taka potrzeba – możliwości skierowania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. W sytuacjach wątpliwych należy opinię radcy prawnego ZGN zweryfikować drugą opinią zamówioną w zewnętrznej kancelarii.

Członkowie Zespołu Kontrolnego nie wnieśli uwag do protokołu.

Przewodniczący Zespołu Kontrolnego

Krzysztof Czuma

Warszawa, 19 października 2018 r.