

Warszawa, dn. 10.11.2014 r.

Szanowny Pan
Bogdan Olesiński
Burmistrz Dzielnicy Mokotów
ul. Rakowiecka 25/27
02-517 Warszawa

Petycja Mieszkańców budynku przy ul. Narbutta 60

My mieszkańcy Mokotowa zamieszkali w budynku przy ul. Narbutta 60 wnosimy o podjęcie takich działań przez Urząd Dzielnicy Mokotów, aby zaniechać niechlubnych praktyk przekazywania nieruchomości wraz z lokatorami. Prosimy, aby Urząd Dzielnicy unikając krzywdzenia ludzi albo wykupił od spadkobierców działkę Narbutta 60 albo zaproponował im nieruchomość zamienną przy ul. Narbutta 58, z której wyprowadzono lokatorów.

Sposób przekazania ww. działki wraz z mieszkaniami kwaterunkowymi wzbudził wiele kontrowersji i złych emocji skierowanych w stronę obecnych władz samorządowych, a sprawa została nagłośniona przez lokalne media (por. artykuły w piśmie lokalnym PASSA):

<http://www.passa.waw.pl/1794,akt-notarialny-kupna-sporzadzony-w-gruzach-powojennej-warszawy.html>

<http://www.passa.waw.pl/1762,komu-niedrogo-budyneczek-komu.html>

Budynek przy ul. Narbutta 60 został wzniesiony po drugiej wojnie światowej w latach pięćdziesiątych i został przeznaczony przez ówczesne władze Warszawy na mieszkania komunalne. W ostatnich latach przy olbrzymim nakładzie finansowym przeprowadzono szereg remontów budynku przy ul. Narbutta 60: zmodernizowano centralne ogrzewanie przez przeprowadzenie rur na zewnątrz ścian, budynek otynkowano, wymalowano klatkę schodową, zlikwidowano pralnię w piwnicy i przygotowano pomieszczenia po niej do uruchomienia systemu obiegu ciepłej wody z ciepłowni, który zastąpiłby ogrzewanie wody piecykami gazowymi. Wszystkie te remonty zostały przeprowadzone w warunkach istnienia roszczeń do gruntu pod budynkiem. Mieszkańcy są zdezorientowani, bo nawet po decyzji Prezydent m.st. Warszawy o oddaniu działki i mieszkań prywatnemu właścicielowi obecnie ZGN dokonuje wymiany okien.

Pozbycie się zasobu lokalowego, który jest w dobrym stanie dzięki poczynionym remontom, to zupełne marnotrawienie nakładów z budżetu Urzędu Dzielnicy Mokotów. Obciążenia Urzędu Dzielnicy Mokotów wzrosną, bo lokatorzy mieszkań komunalnych w budynku przy ul. Narbutta 60 nie będą w stanie zapłacić wysokiego czynszu nowemu właścicielowi i zwrócą się do Urzędu Dzielnicy Mokotów o przyznanie nowych lokali bądź dopłat.

<http://www.passa.waw.pl/1794.akt-notarialny-kupna-sporzadzony-w-gruzach-powojennej-warszawy.html>

3.08.2014 | Mokotów

Akt notarialny kupna sporządzony w gruzach powojennej Warszawy

Grzegorz Świtalski

Urzednicy wyremontowali za publiczne pieniądze budynek, choć wiedzieli, że są do niego roszczenia. W Warszawie toczy się około 8 tysięcy postępowań dotyczących roszczeń związanych z tak zwanym dekretem Bieruta. Jedne ciągną się latami, inne załatwiane są przez urzędników w ekspresowym tempie. Gdzie tkwi klucz do tej zagadki? Staramy się go odnaleźć badając zwrot części jednej z mokotowskich kamienic.

Dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy podpisany został przez ówczesnego prezydenta PRL Bolesława Bierut. Ten akt prawny wszedł w życie 21 listopada 1945 r., a jego skutkiem było przejęcie przez gminę Warszawa wszystkich gruntów położonych w granicach miasta. Po zniesieniu w 1950 r. instytucji samorządu terytorialnego grunty stały się własnością skarbu państwa. Dekretem objęto ok. 12 tys. ha stołecznych gruntów. Ponad 4 tysiące postępowań administracyjnych prowadzonych przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy dotyczy zwrotu nieruchomości w naturze, reszta to postępowania odszkodowawcze, czyli zwroty pieniędzy za nieruchomości objęte roszczeniami. Od 2003 r. wypłacono ponad 600 mln zł odszkodowań za nieruchomości dekretowe. Suma odszkodowań wypłaconych w latach 2011 i 2012 jest znacznie większa niż w latach poprzednich, które wynosiły: 2003 - 9.4 mln zł, 2004 - 4.7 mln zł, 2005 - 10.7 mln zł, 2006 - 14.9 mln zł, 2007 - 24.9 mln zł, 2008 - 12.4 mln zł, 2009 - 35 mln zł, 2010 - 43.9 mln zł. W 2011 r. miasto wypłaciło z tego tytułu 182 mln zł, a w roku 2012 aż 233 mln zł. W grudniu 2012 r. klub parlamentarny Platformy Obywatelskiej zapowiedział szybkie wniesienie pod obrady Sejmu projektu ustawy reprivatyzacyjnej dla Warszawy, który miał być kompilacją stworzoną z dwóch już istniejących projektów. Pierwszy z nich napisali rządzący stolicą radni PO, drugi ich partyjni koledzy z klubu poselskiego PO. Była to kolejna obietnica bez pokrycia. Sprawy roszczeniowe w Warszawie w iwiej części dotyczą nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach. W ostatnich latach nad coraz większą liczbą zwrotów unosi się odór korupcji. Wiedza o roszczeniach dostępna jest wąskiej grupie osób, która robi na niej przysłówowe kokosy. Na nic zdają się apele Warszawskiej Wspólnoty Samorządowej o umieszczenie wszystkich złożonych roszczeń na stronie internetowej urzędu miasta, co byłoby ukłonem władzy pod adresem warszawiaków, jak również świadectwem jej dobrych intencji. Wolna amerykanka w BGN trwa więc w najlepsze. Jednym oddaje się nieruchomości szybko i sprawnie, inni muszą czekać na zwrot latami i tulać się po korytarzach Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jak na przykład T. K. spadkobierca właścicieli ok. 1,3 tys. mkw. gruntu u zbiegu Marszałkowskiej i Świętokrzyskiej, który musiał czekać na sprawiedliwość aż 14 lat. Jak powiedziała PAP zastępca rzecznika prasowego stołecznego ratusza Agnieszka Kłab, po przyznaniu praw do nieruchomości miasto zwraca ją w naturze. Jeśli zwrot w naturze nie jest możliwy, odszkodowanie jest wypłacane na podstawie art. 215 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zasądza je wówczas sąd. To przyznawanie praw do nieruchomości coraz częściej budzi wątpliwości. Prawa T. K. do opisanej wyżej nieruchomości były niepodważalne od samego początku. Mimo to musiał czekać na zwrot 14 lat. W opisywanej przez nas sprawie procedura w BGN toczyła się wyjątkowo warto, nadzwyczaj uczynni okazali się także urzędnicy dzielnicy Mokotów. Rzeczą dotyczy decyzji prezydent Warszawy z dnia 26.05. 2014 r. (nr 197/GK/DW/2014) o zwrocie (przyznaniu prawa własności czasowej) spadkobiercom byłego właściciela działki budowlanej przy ul. Narbutta 60, na której posadowiony jest wybudowany w 1955 r. 5-kondygnacyjny budynek mieszkalny. Z upoważnienia pani prezydent decyzję podpisał Jerzy Mrygor, zastępca dyrektora BGN Marcina Bajko. Decyzją przyznaje spadkobiercom byłych właścicieli prawo użytkowania wieczystego do dwóch działek. Z tego tytułu ustalono czynsz symboliczny. Oddanie w użytkowanie wieczyste działek nastąpi z równoczesną sprzedażą części wspomnianego wyżej, wybudowanego w 1955 r. pięciokondygnacyjnego budynku mieszkalnego. Chodzi o 10 lokali mieszkalnych będących własnością miasta. Cztery pozostałe zostały wykupione i nie są przedmiotem transakcji. Podstawą ustalenia ceny 10 lokali komunalnych w tym budynku jest wartość jego części określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Wniosek spadkobierców byłego właściciela o zwrot nieruchomości przy ul. Narbutta 60 opiera się na akcie notarialnym z 11 stycznia 1947 r. W tym dniu troje właścicieli tej nieruchomości, w tym jedna cudzoziemka, rzekomo zamieszkałych w nieistniejącym wówczas budynku przy ul. Narbutta 58 (został wybudowany w 1955 r.) sprzedało Jerzemu R. sąsiednią działkę Narbutta 60. W uzasadnieniu decyzji miasta o zwrocie tej nieruchomości znajduje się następujący fragment: "...z tytułu nabycia (działki przy ul. Narbutta 60 przez Jerzego R. - przyp. red) na mocy aktu kupna z dnia 11 stycznia 1947 r., ZEZNANEGO w kancelarii Bronisława Czernica, notariusza w Warszawie". Jednak przedmiotowe nabycie i akt kupna nie zostały "zeznane" w kancelarii Bronisława Czernica, lecz w... gruzach. Bronisław Czernic, o ile w ogóle funkcjonował w 1947 r. w Warszawie jako notariusz, nie miał z tym aktem nic wspólnego. Sporządził go bowiem w sterle gruzu pod dzisiejszym adresem Narbutta 58 jego rzekomy zastępca, niejaki Zygmunt Anyżewski. Piszemy "rzekomy zastępca", ponieważ w żadnym oficjalnym dokumencie dotyczącym warszawskiego notariatu nie natrafiiliśmy na takie nazwisko. Również co do samego Bronisława Czernica jest wiele wątpliwości. Człowiek o takim nazwisku nie figuruje bowiem w spisie notariuszy z 1938 r. Ostatnia wzmianka o nim widnieje w oficjalnym dokumencie sądowym z 1934 r., kiedy Bronisława de Morze Czernica deleguje się do miasta Tczew. Czy jest to ta sama osoba? Zadaliśmy rzeczni-

kowi prasowemu ministra sprawiedliwości następujące pytanie: "Czy w styczniu 1947 r. notariusz o nazwisku Bronisław Czernic figurował w spisie notariuszy w Warszawie z prawem wykonywania zawodu i świadczenia usług w postaci m.in. podpisywania aktów notarialnych?". Odpowiedź jeszcze bardziej zaciemnia sprawę. Oto jej treść: "W odpowiedzi na pytanie, uprzejmie informuję, że Departament Zawodów Prawniczych i Dostępu do Pomocy Prawnej nie posiada informacji i żadnych dokumentów pozwalających na ustalenie, czy w styczniu 1947 r. osoba o nazwisku Bronisław Czernic była notariuszem w Warszawie. W związku z przekazaniem do Departamentu wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej, dotyczącej m. im. uprawnień notariusza Bronisława Czernicy do wykonywania zawodu notariusza w 1947 r., pismem z dnia 4 sierpnia 2014 r. zwrócono się do Departamentu Sądów, Organizacji i Analiz Wymiaru Sprawiedliwości z prośbą o nadesłanie akt osobowych notariusza Bronisława Czernicy. Dopiero po nadesłaniu tych akt, o ile znajdują się one w Ministerstwie Sprawiedliwości, możliwe będzie ustalenie, czy Bronisław Czernica był w notariuszem w Warszawie oraz czy posiadał uprawnienia do wykonywania zawodu notariusza w styczniu 1947 r.". Jakie nazwisko nosił notariusz, w którego imieniu rzekomy zastępca Zygmunt Anyżewski sporządził akt kupna nieruchomości przy ul. Narbutta 60? Czernic, czy Czernica? Pleczęć jest widoczna - "Bronisław Czernic, Notariusz w Warszawie", ale zamiast czytelnego podpisu na akcie widnieje nieczytelny bohomaz. Preambuła aktu kupna z 11.01.1947 r. potwierdza, że chodzi o Bronisława Czernica: cytujemy (pisownia oryginalna): "Jedenastego stycznia tysiąc dziewięćset czterdziestego siódmego roku przede mną Zygmuntem Anyżewskim Zastępcą Bronisława Czernica, notariusza w Warszawie, kancelarję swą mającego w gmachu Hipoteki przy ulicy Kapucyńskiej pod Nr. 6, przybyłym do lokalu M [REDAKCYJA] L [REDAKCYJA] w Warszawie ul. Narbutta Nr. 58, stawili się nieznani mi osobiście obywatele...". Dowiadujemy się dwóch bardzo ważnych rzeczy: pierwsza, akt nie został sporządzony w kancelarii przez notariusza Czernica, jak to zapisano w decyzji o zwrocie nieruchomości. Druga: dokument sporządził rzekomy zastępca notariusza w gruzach przy ul. Narbutta 58 ("przybyłym do lokalu M [REDAKCYJA] L [REDAKCYJA] ul. Narbutta 58") posługując się imienną notarialną pleczęcią Bronisława Czernica. Problem w tym, że pod tym adresem nie było wówczas żadnego lokalu. To była góra gruzów, co potwierdzają zdjęcia lotnicze z 1945 r. znajdujące się w posiadaniu redakcji. Ponadto z art. 111 ówczesnego prawa o notariacie wynika, że notariusz przechowywał u siebie oryginały aktów i protokołów, jak również księgi i pleczęcie notarialne i... nikt nie mógł podjąć funkcji notarialnych w jego zastępstwie w jego miejscu urzędowania (Archiwum Państwowe we Wrocławiu, Rada Notarialna we Wrocławiu 1947-1952, nr zespołu 353/0. Karta A, nr spisu 5, sprawy organizacyjne, s. 31 in.). Żaden urzędnik BGN nie raczył zwrócić uwagi na tak istotne szczegóły. Ale to dopiero początek tej pełnej niewiadomych sprawy. W 1947 r. nie można było sprzedać nieruchomości w Warszawie przejętej przez państwo na podstawie dekretu z 1945 r. Były właściciel co najwyżej mógł sprzedać roszczenia do nieruchomości, której był właścicielem przed datą wejścia w życie dekretu. Nie było w 1947 r. przedmiotu (nieruchomości), który mógł być przedmiotem kupna-sprzedaży. Taki akt prawnie jest nieważny. W Polsce nie obowiązuje przepis, że wyrok w konkretnej sprawie może być podstawą orzekania w innej sprawie (tzw. precedens). Każdą sprawę sąd rozpatruje indywidualnie. Według osób, które zajmują się zawodowo procedurą zwrotów nieruchomości, urzędnicy BGN tylko z tego powodu powinni odmówić spadkobiercom właściciela działki przy ul. Narbutta 60 zwrotu tej nieruchomości. Powinni skierować ich do sądu i dopiero po uzyskaniu przez nich korzystnego prawomocnego wyroku wydać stosowną decyzję. Jeśli tego nie zrobili, to zdaniem naszych informatorów, działali niezgodnie z prawem. Dodając do tego akt kupna sporządzony w nader niejasnych okolicznościach, który bez sprawdzenia uznano w BGN za wiarygodny, aktywność tamtejszych urzędników w robieniu dobrze spadkobiercom byłego właściciela doprawdy zdumiewa. Myliłby się ten, kto sądziłby, że jest to koniec tej barwnej i pouczającej opowieści. Okazuje się bowiem, że w robieniu dobrze spadkobiercom właściciela nieruchomości przy ul. Narbutta 60 prześcigali się także urzędnicy dzielnicy Mokotów. Mimo że posiadali wiedzę, iż do nieruchomości są roszczenia, nie żalowali grosza na remonty. Wniosek o zwrot został złożony w latach 90-tych, mimo posiadania wiedzy o roszczeniu dzielnica Mokotów pompowała w ten budynek publiczne pieniądze. Urzędnicy wybrali do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Narbutta 60... osoby ubiegające się o zwrot tej nieruchomości, czyli spadkobierców byłego właściciela, choć żadna z tych osób w budynku Narbutta 60 nie mieszka. Było to zgodne z prawem, ponieważ miasto ma we wspólnocie ponad 70-proc. udziałów. W 2000 r. gruntownie odnowiono klatkę schodową. Stara farba została usunięta, a ściany wygładzono gipsem i pomalowano. W październiku 2005 r. wymieniono piony kanalizacyjne, instalacje centralnego ogrzewania i elektryczną. Następnym krokiem była wymiana okien, drzwi i parapetów na klatce schodowej, którą ponownie pomalowano. W 2011 r. ocieplono budynek od podwórza, jak również strop nad bramą wejściową. Nie zapomniano także o położeniu nowego pokrycia dachowego, regeneracji kominów, uszczelnieniu instalacji gazowej i założeniu nowych rynien. Pomieszczenia pralni i suszarni przygotowano w 2012 r. pod węzeł ciepły, aby nowy właściciel mógł bez większych kosztów podłączyć do budynku ciepłą wodę i odłączyć piecyki gazowe. W roku 2013, a więc kilkanaście miesięcy przed wydaniem decyzji o zwrocie nieruchomości, dzielnica Mokotów pokryła ponad 70 proc. kosztów związanych z odnowieniem elewacji budynku od strony ulicy. Kosztem podatników doprowadzono budynek do stanu lepszego, niż ten w jakim znajdował się po wybudowaniu. W chwili obecnej dom nie wymaga nakładów, więc z czystym sercem można go zwrócić spadkobiercom byłego właściciela. Ale to nadal nie jest koniec opowieści. Nowi właściciele będą musieli zapłacić budżetowi dzielnicy za 10 mieszkań, które przejmą od miasta. Lokale mają

następujące powierzchnie w metrach kwadratowych: 51.6, 49, 33.1, 49.5, 36.5, 50.5, 49.3, 50.8, 51.4 oraz 38.4. Z punktu widzenia kamienicznika jest to sam miód - 10 mieszkań o średnim metrażu w jednym z najbardziej atrakcyjnych miejsc stolicy państwa. Ile mają zapłacić miastu szczęśliwi spadkobiercy Jerzego R., aby stać się właścicielami tych 10. mieszkań? Zajrzyjmy do operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie urzędu dzielnicy Mokotów. Nieruchomość zabudowaną w części stanowiącej własność miasta, czyli 10 mieszkań o łącznej powierzchni 466 mkw., wyceniono na 1.885.090 zł, co oznacza, że metr kwadratowy w jednej z najlepszych lokalizacji Warszawy, w wyremontowanym kameralnym budynku kosztuje przeciętnie ok. 4 tys. zł. Mokotowski urząd przyjął operat, uznał więc tym samym wycenę za prawidłową. To kolejna skandaliczna odsłona w tej skandalicznej sprawie. Wszystko zostało obmyślane z najdrobniejszymi szczegółami. Właściele mieszkań Narbutta 60 decyzję o zwrocie nieruchomości otrzymali w połowie czerwca 2014 r. Napisano w niej m.in., że zostanie sporządzony operat szacunkowy. Tymczasem operat był gotowy już rok wcześniej. Czas na załatwienie sprawy wybrano optymalny - okres letni. Archiwum Akt Nowych przez cały lipiec jest nieczynne. Natomiast Archiwum m.st. Warszawy na ul. Krzywe Koło nieczynne jest przez cały sierpień. Maksymalnie utrudniono więc mieszkańcom zbieranie materiałów niezbędnych do skutecznego odwołania się od decyzji urzędników. Istnieją twarde przesłanki do postawienia tezy, że urzędnicy BGN dopuścili się w sprawie nieruchomości Narbutta 60 niedopełnienia obowiązków i działali na szkodę interesu publicznego. Wydając przedmiot (komunalną nieruchomość) dużej wartości pominęli wiele faktów dających im podstawę do odmówienia roszczenia i skierowania spadkobierców byłego właściciela na drogę sądową. Wydali przedmiot mimo poważnych wątpliwości, co do autentyczności aktu notarialnego kupna. Pominęli fakt, że w 1947 r. M. L. nie mógł sprzedać nieruchomości w Warszawie przejętej na podstawie dekretu z 1945 r., ponieważ formalnie nie był już jej właścicielem. Mógł sprzedać jedynie roszczenia do nieruchomości, której był właścicielem przed datą wejścia w życie dekretu. Tak więc akt notarialny kupna ze stycznia 1947 r. prawnie jest nieważny. Udowodnienie urzędnikom winy jest jednak bardzo trudne, w naszym kraju praktycznie niemożliwe. Obowiązująca doktryna głosi bowiem, że samo przekroczenie przez funkcjonariusza publicznego (urzędnika) swoich uprawnień lub niedopełnienie ciążących na nim obowiązków służbowych nie stanowi przestępstwa stypizowanego w art. 231§1 kk, gdyż dla jego bytu konieczne jest także działanie na szkodę interesu publicznego lub prywatnego. Przestępstwo to musi być zawinione umyślnie, co należy udowodnić. Dla przypisania odpowiedzialności karnej z art. 231§1 kk konieczne jest ustalenie, że sprawca przekraczając swoje uprawnienia lub nie dopełniając obowiązków działał na szkodę interesu publicznego lub prywatnego. Brak w działaniu (zaniechaniu) funkcjonariusza publicznego któregośkolwiek z tych znamion uniemożliwia zakwalifikowanie go jako przestępstwa. W świetle opisanych wyżej faktów stoimy na stanowisku, że interes społeczny wymaga, aby zasadność roszczeń spadkobierców byłego właściciela nieruchomości Narbutta 60 zbadał sąd. W związku z tym wnosimy do prezydenta Warszawy Hanny Gronkiewicz - Waltz o wstrzymanie wykonania decyzji nr 197/GK/DW/2014 z dnia 26.05. 2014 r. o zwrocie (przyznaniu prawa własności czasowej) spadkobiercom byłego właściciela działki budowlanej przy ul. Narbutta 60, na której posadowiony jest wybudowany w 1955 r. 5-kondygnacyjny budynek mieszkalny. Wnosimy o jak najszybsze wstrzymanie wykonania przedmiotowej decyzji, aby nie doszło do zaistnienia tzw. faktów dokonanych. Jeśli ministerstwo sprawiedliwości poinformuje nas, że notariusz Bronisław Czernic i jego rzekomy zastępca Zygmunt Anyżewski nie figurują w 1947 r. w spisie notariuszy uprawnionych do wykonywania zawodu, poinformujemy prokuraturę o kryminalnym podłożu tej sprawy.

<http://www.passa.waw.pl/1762,komu-niedrogo-budyneczek-komu.html>

31.07.2014 | Mokotów

Komu niedrogo budyneczek, komu?Tadeusz Porębs

W 2009 r. zarząd dzielnicy Mokotów podjął uchwałę o przeznaczeniu do sprzedaży komunalnego budynku przy ul. Narbutta 58, zlokalizowanego w jednej z najbardziej atrakcyjnych enklaw Starego Mokotowa. Procedura nabiera tempa przed zbliżającymi się wyborami samorządowymi.

Nieruchomość przy ul. Narbutta 58 na Starym Mokotowie położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Skweru im. Antoniego Słonimskiego, około 100 m od Al. Niepodległości i 300 m od stacji metra Pole Mokotowskie. Trudno w Warszawie o bardziej atrakcyjną lokalizację. Oddany do użytkowania w 1955 r. budynek usytuowany jest w narożniku ulicy i przylega do dwóch sąsiednich domów wielorodzinnych – ul. Narbutta 56 i 60. Posiada 3 kondygnacje nadziemne, 1 podziemną oraz poddasze. W budynku jest 7 lokali mieszkalnych i 1 użytkowy o pow. 47.7 m². W większości są to lokale o małym metrażu, najmniejszy liczy tylko 16.62 m², jeden największy 77.65. To ważna i warta zapamiętania informacja. Działka, na której posadowiono budynek przy Narbutta 58, objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Mokotowa z 2010 r. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub usługi jako równorzędne. Umożliwia to właścicielowi budynku zrealizowanie zarówno funkcji mieszkaniowej, usługowej, jak i mieszanej. To równie ważna informacja, bo taka dowolność wpływa w sposób znaczny na wartość nieruchomości. Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest nadbudowa budynku do wysokości V kondygnacji. Plan zakłada także możliwość przebudowy mieszkaniowo – usługowej. To kolejne bardzo ważne elementy podnoszące wartość tej nieruchomości, ponieważ inwestor otrzyma prawną możliwość znacznego powiększenia powierzchni użytkowej. Jeśli np. dobuduje dwie kondygnacje, uzyska w ten sposób dodatkowe 300 m² powierzchni użytkowej i przeznaczy nieruchomość pod usługi zarobi duże pieniądze. Możliwa jest jeszcze jedna opcja. Przyszły właściciel powołując się na zły stan techniczny budynku przeprowadzi przebudowę obiektu, która w praktyce będzie równoznaczna z wybudowaniem zupełnie nowego. Nie powinien napotkać na przeszkody, bowiem teren ten nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków. Wartość rynkową prawa własności rzeczoznawca majątkowy wycenił w operacie szacunkowym z dnia 21.03.2014 r. na kwotę 3.345.920 zł. Sprzedaż nieruchomości zwolniona jest od podatku VAT na mocy stosownej ustawy. Trzy miliony zł za trzykondygnacyjny budynek w centrum miasta, w bajecznej lokalizacji, do tego z prawem jego rozbudowy i przebudowy, jak również wyboru funkcji, to cena niezbyt wygórowana. Zapytany przez nas w trybie ustawy Prawo prasowe rzecznik prasowy dzielnicy Mokotów odpowiedział, że o przeznaczeniu do sprzedaży tak atrakcyjnej nieruchomości dzielnica poinformowała w dzienniku „Gazeta Prawna” zamieszczając ogłoszenie. Jakiej było wielkości nie podał. Wywieszono również informację w siedzibie urzędu i na stronie internetowej m.st. Warszawy. Nie poinformowano natomiast o sprzedaży mieszkańców budynków 56 i 60, które do niego przylegają, choć w postępowaniu administracyjnym kończonym wydaniem w przyszłości decyzji budowlanych dotyczących Narbutta 58 będą stronami. Wykwaterowanie lokatorów odbyło się niedostrzegalnie. O wszystkim dowiedzieliśmy się z tzw. poczty pantoflowej, a stugębna plotka głosi, że budynek ma już z góry ustalonego nabywcę, przetarg to fikcja, a ktoś bardzo się spieszy, aby sfinalizować transakcję jeszcze przed listopadowymi wyborami samorządowymi. Oczywiście odrzucamy te bezpodstawne i krzywdzące uczciwych urzędników oskarżenia, choć zgadza się w plotce to, że faktycznie przetarg uda się zorganizować i ogłosić przed wyborami, czyli na przełomie października i listopada, bo procedura idzie wartko. 23 kwietnia br. prezydent Warszawy wydała zarządzenie o przeznaczeniu budynku do sprzedaży. Już 13 czerwca pani prezydent wydaje kolejne zarządzenie o sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu. W załączniku nr 2 informuje zaś, że „od dnia 20.06.2014 r. na tablicach ogłoszeń w siedzibie Urzędu Dzielnicy Mokotów oraz Biura Gospodarki Nieruchomościami przy Pl. Starynkiewicza 7/9 zostanie wywieszony na okres 21 dni wykaz Nr 4/2014 o przeznaczeniu do sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości przy ul. Narbutta 58”. Czemu przyczepiliśmy się akurat do tej transakcji? Istnieją dwa podstawowe powody. Powód pierwszy: chętnych na zakup budynku z takim potencjałem inwestycyjnym i w tak znakomitej lokalizacji (centrum stolicy państwa) nie szuka się za pomocą jednego gazetowego ogłoszenia, za-

pewne o niewielkiej powierzchni. Tak takomy kasek aż prosi się o mocną kampanię promocyjną w ogólnopolskich mediach z dużą siłą rażenia, której koszty i tak ponosi przecież nabywca nieruchomości. Powód drugi: operat szacunkowy wyceniający nieruchomość przy ul. Narbutta 58. W ubiegłym roku dzielnica uszczęśliwiła mieszkańców tej części Mokotowa znacznymi podwyżkami z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Lokatorzy złączonego ścianami z Narbutta 58 budynku o numerze 56 dostali podwyżkę opłat o około 250 proc., mimo że poprzednia aktualizacja miała miejsce zaledwie trzy lata wcześniej. Wówczas też podniesiono opłaty o ok. 250 proc. Lokatorzy nie zgodzili się na tak jawną grabież i podważyli operat szacunkowy kierując sprawę do Komisji Arbitrażowej. Jeśli wygrają, a jest na to duża szansa, bo operat został sporządzony w sposób skandaliczny, urząd będzie musiał przywrócić wysokość poprzednich opłat, jak również zwrócić wspólnocie koszty postępowania arbitrażowego. Rzeczoznawca sporządzając operat szacunkowy dla potrzeb sprzedaży Narbutta 58 nie szukał podobnych i reprezentatywnych nieruchomości tuż obok, na przykład za ścianą budynku. Zastosował inną metodologię, której szczegóły mogliśmy poznać dzięki przypadkowi. Spacerując po ul. Rakowieckiej znaleźliśmy kserokopię operatu w śmietniku. To oficjalna informacja dla władz Mokotowa, jeśli tamtejsza władza chciałaby dociekać, skąd posiadliśmy wiedzę tajemną dostępną tylko dla nielicznych. Rzeczoznawca zliczył wartość rynkową lokali w komunalnym i podniszczonym budynku Narbutta 58, ale nie oparł wyceny na cenach lokali znajdujących się za ścianą, w bezpośrednim sąsiedztwie (56 i 60). Z niewiadomych przyczyn szukał podobnych przy Narbutta 26 i 45, a szczególnie interesowały go lokale o pow. ponad 80 m². Może dlatego, że metr kwadratowy mieszkania o dużej powierzchni jest sporo tańszy od metra kwadratowego kawalerki. A przecież przy Narbutta 58 przeważają lokale o małej powierzchni. Czemu więc miało służyć przywoływanie do operatu mieszkań o powierzchni ponad 80 m² położonych kilometr dalej? Pan rzeczoznawca wszystko zliczył, porachował, zastosował odpowiedni algorytm i wyszło mu to, co wyszło. Dzielnica, podobnie jak w przypadku zawyżonego operatu dla Narbutta 56, bez szemrania przyjęła zaniżony, naszym zdaniem, dokument i zapłaciła zań spore pieniądze. Czy w urzędzie przy Rakowieckiej 25/27, który zawiera umowy - zlecenia z rzeczoznawcami, nie ma pracownika zobowiązanego do odbioru dokumentu i sprawdzenia pod względem merytorycznym jego zawartości, zanim zostanie zapłacona faktura? Przypadek Narbutta 56 pokazuje, że rzeczoznawca współpracujący z mokotowskim urzędem może wcisnąć do operatu dane prosto z księżycy i mimo to dokument zostaje przez urzędników zaakceptowany. Przykład: jako porównywalną do 320-metrowej działki przy Narbutta 56 przeznaczonej pod „mieszkaniówkę”, rzeczoznawca przywołała ćwierć hektara gruntu przy ul. Sobieskiego, który położony jest strefie 1U-HB (usługi, handel, biura, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej). Cel był jasny - musiało istnieć uzasadnienie do podwyższenia opłat o 250 proc. W przypadku Narbutta 58 wybrano metodologię mającą na celu, naszym zdaniem, maksymalne obniżenie ceny wystawionej na sprzedaż nieruchomości. Nasza obecność na przetargu dotyczącym sprzedaży kamienicy Narbutta 58 jest gwarantowana. Z kolei mieszkańcy sąsiedniego budynku Narbutta 60 zostali ostatnio poinformowani o zwrocie części nieruchomości byłemu właścicielowi. Z 14. mieszkań wykupiono 4, pozostałe są własnością miasta (ponad 71 proc. udziałów). I te miejskie udziały miasto oddaje spadkobiercom byłych właścicieli. Procedura zwrotu jest tak zawiła, że szczegóły opublikujemy w jednym z kolejnych wydań „Passy”. Są one ważne, bo i w tym przypadku zauważyliśmy ważną nieścisłość, którą urzędnicy zajmujący się procedurą zwrotu tej równie atrakcyjnej jak sąsiednia, pod numerem 58, jakby przeoczyli. W uzasadnieniu decyzji o zwrocie z 26 maja br. znajduje się następujący zapis: „Do wniosku (o zwrot) zostało dołączone świadectwo z 13.11.1947 r. Nr 15075/47 Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego w Warszawie stwierdzające, że wpłynął wniosek o wpisanie nabywcy Jerzego R. jako właściciela działki Nr 4 o pow. ogólnej 388,79 metr. kw. z Kolonii Mokotów 1,2,3 rejestru hipotecznego W-1045, z tytułu nabycia na mocy aktu kupna z dnia 11 stycznia 1947 r. Rep. Nr 27/47 zeznanego w kancelarii Bronisława Czernica, notariusza w Warszawie”. Pytanie brzmi: od kogo Jerzy R. kupił w 1947 r. działkę przy ul. Narbutta? W październiku 1945 r. na mocy tzw. dekretu Bieruta stołeczne nieruchomości w centralnych rejonach miasta zostały w całości skomunalizowane i przeszły na własność gminy m.st. Warszawa. Zatem pan R. musiałby zakupić przedmiotową działkę od miasta, a akt notarialny u notariusza Czernica musiałby zostać podpisany w obecności urzędnika Prezydium Rady Narodowej. W 1947 r., w czasach głębokiego stalinizmu, kiedy do więzienia szło się za niewłaściwe pochodzenie społeczne, a każ-

dy prywatny właściciel miał etykietę wyzyskiwacza lub kufaka miasto sprzedaje prywatnemu komunalną nieruchomość? Niewiarygodne, wprost nie do uwierzenia. A może pan R. kupił przysłowiowe Inflanty, czyli coś, co formalnie nie było w 1947 r. własnością osoby podającej się przed notariuszem za prawowitego właściciela nieruchomości? Na to wychodzi, bo w 1952 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy wydało orzeczenie odmawiające przyznania Jerzemu R. prawa własności do przedmiotowej nieruchomości. W 1947 r. działka przy Narbutta 60 nie mogła więc formalnie mieć innego właściciela niż miasto stołeczne Warszawa. PRL Istniała, była uznana przez świat i Europę, utrzymywała kontakty dyplomatyczne z całym światem, więc wydawane naonczas w Polsce akty miały prawną moc. Zapytamy w odpowiednim trybie stołeczne Biuro Gospodarki Nieruchomościami, czy przedmiotowy akt notarialny został rzetelnie zweryfikowany. O odpowiedzi poinformujemy. I tak nawiasem: przed rokiem miasto wyłożyło 3/4 kosztów na roboty związane z wykonaniem nowej elewacji budynku Narbutta 60, choć wiadomo było od dawna, że nieruchomość zostanie zwrócona byłym właścicielom. O piądze zwrotów nieruchomości i unoszącym się nad tym odorem korupcji w cotygodniowym felietonie Gadka Tadka.