Poznań, dnia 24 października 2023

Sz.P.

Prezydent Miasta Poznania

Jacek Jaśkowiak

Michał Grześ – radny

INTERPELACJA

Dotyczy: wykupu mieszkania ul. Gala

W związku z odpowiedzią na moją interpelację z dnia 3 lipca 2023 mieszkanka skierowała zastrzeżenie co do odpowiedzi na nią:

„*W nawiązaniu do odpowiedzi z dnia 18.07.2023 r. na interpelacje nr 153\_23 w sprawie wykupu mieszkania przy ul. Galla zwracam się o wyjaśnienie dlaczego w udzielonej odpowiedzi Prezydent Miasta Poznania nie odnosi się do wskazanego w interpelacji stanu faktycznego i posługuje się stanowiskiem zajętym 5 lat temu, nie stanowiącym kompleksowej analizy formalno-prawnej stanu faktycznego, opartej o całość dokumentów dotyczących prowadzonej w II połowie 1994 r. oraz w I połowie 1995 r. sprzedaży mieszkań komunalnych zgromadzonych w archiwum ZGiKM Geopoz, stanowiskiem będącym wyłącznie wyrywkowym opisem zdarzeń sporządzonym na podstawie kilku załączników dodanych do ogólnego wniosku w sprawie uruchomienia sprzedaży mieszkań w 4 wspólnotach mieszkaniowych przy ul. Galla w Poznaniu, przekształconego przez*

*Prezydenta z własnej inicjatywy we wniosek indywidualny dotyczący jednego lokalu?*

*Złożone w 2018 r. pismo miało na celu uzyskanie stanowiska Prezydenta Miasta w sprawie*

*uruchomienia sprzedaży mieszkań w 4 wspólnotach mieszkaniowych przy ul. Galla w Poznaniu. Z założenia miało jedynie poprzedzać indywidualny wniosek dotyczący sprzedaży przedmiotowego lokalu na odrębnych zasadach ze względu na istniejące od lat zobowiązanie do jego sprzedaży, przy czym wskutek trudności ze znalezieniem rzeczoznawcy mającego doświadczenie w przeprowadzaniu wycen lokali mieszkalnych zgodnie z wytycznymi przyjętymi przed laty przez ZGiKM Geopoz a także w otrzymaniu po 2018 r. dokumentów potwierdzających naruszenia prawa oraz nierówne traktowanie najemców w trakcie prowadzonej w II połowie 1994 r. oraz w I połowie 1995 r. sprzedaży mieszkań komunalnych, zgromadzenie niezbędnej dokumentacji zajęło znacznie więcej czasu niż się spodziewałam. Z uwagi na założony cel pismo z 2018 r. zostało sporządzone w sposób pozwalający na udostepnienie go do wglądu innym najemcom mieszkań z przedmiotowych wspólnot. Wiązało się to ze świadomym pominięciem w nim informacji istotnych wyłącznie dla sprzedaży przedmiotowego lokalu i jej warunków w szczególności okoliczności dotyczących sprzedaży w 1994 r. innych lokali wycenianych przez tego samego*

*rzeczoznawcę, położonych w bliskim sąsiedztwie oraz analizy formalno - prawnej zdarzeń*

*obejmującej kwalifikacje karna czynów, dokonanych w trakcie realizacji wniosku o sprzedaż lokalu w 1994 r. Skutkiem rozpatrzenia wniosku w sprzeczności z jego tytułem, wyrażającym wole wnioskodawcy, nie zawarcia w udzielonej odpowiedzi pełnego wykazu sytuacji uprawniających do sprzedaży lokalu komunalnego z przyznaniem bonifikat, w tym sprecyzowania kryterium wprowadzenia najemców w błąd przez miasto (wskazanego przez Prezydenta Miasta w wypowiedzi dla Gazety Wyborczej w dniu 27.02.2017 r. w artykule „Koniec sprzedaży mieszkań komunalnych w Poznaniu) a także zaprzeczenia naruszeniom prawa podczas realizacji wniosku o sprzedaż mieszkania w 1994 r. była polemika z Prezydentem Miasta. W jej toku konsekwentnie posługując się niekompletnym opisem stanu faktycznego, twierdzono, że wniosek został zrealizowany jak wnioski innych najemców zgodnie z przyjęta procedura w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Stanowisko to jest sprzeczne z zachowana dokumentacja dotycząca sprzedaży mieszkań*

*w ww. okresie. Pracownicy ZGiKM Geopoz realizujący w 1994 r. wniosek o sprzedaż*

*przedmiotowego lokalu jako pracownicy jednostki Urzędu Miasta odpowiedzialnej za gospodarkę nieruchomościami będący w myśl art. 1 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. nr 21 poz. 124 z pózn. zm.) pracownikami samorządowymi zgodnie z art. 15 ust.1, ust. 2 pkt 1 i 2 zobowiązani byli do wykonywania zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami z uwzględnieniem także indywidualnych interesów obywateli, przestrzegania prawa oraz wykonywania zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami sprawnie, sumiennie i bezstronnie. Powyższe obligowało do przestrzegania przy realizacji wniosków o sprzedaż lokali w szczególności: ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1989 r. nr 14 poz. 74 z pózn. zm.), ustawy z dnia 19 kwietnia 1969 r. Kodeks karny (Dz. U. z 1969 r. nr 13 poz. 94 z pózn. zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1969 r. Kodeks cywilny nakładając wymóg prowadzenia nadzoru nad finansowanymi na bieżąco ze środków gminnych wycenami lokali zlecanymi rzeczoznawcom jako zleceniobiorcom zewnętrznym włącznie z prowadzeniem czynności kontrolnych w uzasadnionych okolicznościach, korzystania przy realizacji poszczególnych wniosków z całości posiadanej przez ZGiKM Geopoz wiedzy i dokumentacji w zakresie prowadzonej sprzeda0y lokali mieszkalnych, podejmowania*

*działań adekwatnych do zaistniałych sytuacji w celu zapewnienia bezstronności i zgodności*

*z prawem wycen służącej sprawnej realizacji przyjętej polityki mieszkaniowej miasta wyrażonej w uchwale nr LXVI/346/92 Rady Miejskiej Poznania z dnia 27 października 1992 r. ukierunkowanej na sprzeda0 lokali mieszkalnych dla ograniczenia postępującej degradacji zasobu mieszkaniowego wskutek braku środków finansowych na remonty budynków. Prowadzona w II połowie 1994 r. sprzedaż mieszkań komunalnych nie była przedmiotem kontroli poznańskiej delegatury NIK. Złożenie przez najemcę pisemnych uwag dotyczących wyceny lokalu obligowało osobę prowadzącą w imieniu ZGiKM Geopoz realizacje wniosków o sprzedaż mieszkań do zapoznania się z treścią przedmiotowego pisma wskazującego na nieuwzględnienie w wycenie usterek lokalu w postaci m.in. podłogi w kuchni wykonanej z „płytek chodnikowych”, pękającej ściany frontowej w pokoju, parkietu z materiałów odpadowych., przegnitego odpływu kanalizacji starego typu. Wymienione przez najemcę usterki lokalu kwalifikujące się do uwzględnienia w wycenie zgodnie z przyjętymi uchwała nr 87/93 Zarządu Miasta Poznania z dnia 15.04.1993 r. „Wytycznymi w sprawie ustalania wartości lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych stanowiących mienie m. Poznania dla celów ich sprzedaży z dnia 27.03.1992 r.” zobowiązywały do zapoznania się z treścią niedostępnej dla najemcy opinii szacunkowej. Treść opinii szacunkowej potwierdzająca nieuwzględnienie usterek wskazujące na możliwość poświadczenia nieprawdy*

*zawyżającego wartość lokalu, będącego czynem z art. 266 § 1 d.k.k., ściganymi z oskarżenia*

*publicznego nakładała obowiązek przeprowadzenia przez pracownika ZGiKM Geopoz kontroli tanu faktycznego lokalu dla ich potwierdzenia i ujawnienia czy stanowią one wszystkie cechy lokalu nieuwzględnione w opinii szacunkowej a także do porównania przedmiotowej opinii szacunkowej z opinia szacunkowa sporządzona kilkanaście dni wcześniej przez innego rzeczoznawcę dla położonego w tym samym budynku lokalu nr …, będącego jednocześnie lokalem o identycznej strukturze i rozkładzie pomieszczeń usytuowanym na wyższej kondygnacji. Rozbieżności miedzy opisem stanu i zużycia technicznego tego samego budynku oraz uwzględnienie zgodnie z wytycznymi w opinii lokalu nr … niekorzystnego otoczenia budynku w postaci kominów zadymiających podwórze zobowiązywało do zwrócenia się do rzeczoznawcy o wyjaśnienie przyczyny nieuwzględnienia w opinii szacunkowej usterek wymienionych przez*

*najemcę i niekorzystnego otoczenia budynku wskazywanego przez innego rzeczoznawcę. Kontrola stanu faktycznego lokalu przeprowadzona w oparciu o obowiązujące wytyczne ujawniłaby kolejne występujące w nim usterki nieuwzględnione w wycenie. Nie wypełniając powyższych obowiązków służących prowadzeniu bezpośredniego nadzoru nad zleceniami wyceny realizowanymi przez rzeczoznawców osoba prowadząca sprzedaż lokali godziła się na możliwość popełniania przy wycenie lokalu czynu z art. 266 § 1 d.k.k. działając na szkodę osób uprawnionych do jego nabycia i narażając je na możliwość poniesienia strat materialnych oraz niematerialnych wynikających z możliwości popełnienia ww. czynu, dopuszczając się samemu jako osoba będąca pracownikiem administracji państwowej czynu z art. 246 § 1 d.k.k. Po otrzymaniu pisemnych wyjaśnień rzeczoznawcy osoba prowadząca sprzedaż lokali zobowiązana była do ponownego zapoznania się z treścią pisma najemcy oraz treścią opinii szacunkowej w celu oceny wyjaśnień zleceniobiorcy. Nie zapoznanie się z treścią ww. dokumentów uniemożliwiało wykonywanie obowiązku prowadzenia nadzoru nad realizacja zleceń wyceny lokali. Zapoznanie się z treścią pisma najemcy oraz treścią opinii szacunkowej wykazałoby, że wymienione przez najemcę usterki wbrew*

*zapewnieniom rzeczoznawcy nie zostały uwzględnione w opinii szacunkowej i doszło*

*do dwukrotnego popełnienia przez rzeczoznawcę czynu z art. 266 § 1 d.k.k. (poświadczenie*

*nieprawdy w opinii szacunkowej oraz w pisemnych wyjaśnieniach).. Nie wypełniając obowiązku*

*prowadzeniu nadzoru nad zleceniami wyceny osoba prowadząca sprzedaż lokali ponownie godziła się na możliwość popełniania przy wycenie lokalu nr … przy ul. Galla … czynu z art. 266 § 1 d.k.k. ponownie działając na szkodę osób uprawnionych do jego nabycia. W dniu 10.11.1994 r. tj. na cztery dni przed złożeniem oferty sprzedaży przedmiotowego lokalu ZGiKM Geopoz zlecił innemu rzeczoznawcy przeprowadzenie ponownej wyceny lokalu nr … przy ul. Długosza … w Poznaniu wycenionego w lipcu 1994 r. na kwotę 300.686.000,00 starych złotych przez tego samego rzeczoznawcę co przedmiotowy lokal przy ul. Galla. Powyższe z uwagi na możliwość poświadczenia nieprawdy w dokonanej w lipcu 1994 r. wycenie lokalu nr … przy ul. Długosza … zobowiązywało ZGiKM Geopoz do wstrzymania się ze składaniem kolejnych ofert sprzedaży opartych na opiniach szacunkowych sporządzonych przez tego rzeczoznawcę do czasu otrzymania ponownej wyceny tego lokalu. Ponowna opinia szacunkowa lokalu nr … przy ul. Długosza …. przekazana do ZGiKM Geopoz miedzy dniem 15.11.1994 r. a dniem 21.11.1994 r. zaakceptowana*

*przez nabywców lokalu w dniu 22.11.1994 r. ustalająca jego wartość rynkowa w miesiącu lipcu 1994 r. na kwotę 233.748.500,00 starych złotych (23.374,85 PLN) wykazała, że w wycenie z lipca doszło do poświadczenia nieprawdy i zawyżenia jego wartości o kwotę 73.111.150,000 starych złotych (7.311,15 PLN tj. 22,3 % ogólnej wartości lokalu) stanowiącego czyn z art. 266 § 1 d.k.k.*

*Do poświadczenia nieprawdy zawyżającego wartość lokali doszło również w opiniach*

*szacunkowych sporządzonych dla lokalu nr … przy pl. Asnyka …, lokalu nr … przy*

*ul. Dąbrowskiego …, lokalu nr … przy ul. Laskowej …. Sytuacja ta wobec nałożonych*

*na pracowników ZGiKM Geopoz obowiązków ustawowych obligowała do przeprowadzenia*

*kontroli wszystkich pozostałych wycen zrealizowanych przez tego rzeczoznawcę i niezwłocznego poinformowania o tym fakcie Zarządu Miasta Poznania a w dalszej kolejności zlecenia przeprowadzenia ponownych wycen tych lokali, dla których kontrola ujawniłaby nieprawidłowości. Nie podejmując działań kontrolnych pracownicy ZGiKM Geopoz godzili się z możliwością poświadczenia nieprawdy i zawyżenia wartości w pozostałych opiniach szacunkowych sporządzonych przez tego rzeczoznawcę akceptując tym samym możliwość złożenia osobom uprawnionym do nabycia lokali ofert sprzedaży nieważnych z mocy prawa w myśl art. 58 § 1 k.c. w rezultacie przestępstwa wymienionego w art. 266 § 2 d.k.k. tj. sporządzenia ich w oparciu o opinie szacunkowe, w których doszło do poświadczenia nieprawdy, którymi posługiwanie się było zabronione. Przeprowadzenie zwykłego porównania sporządzonych przez rzeczoznawcę opinii szacunkowych wykazałoby, że wartości współczynnika k3 oraz zużycia technicznego w opinii szacunkowej z dnia 19,08.1994 r. dla przedmiotowego lokalu przy ul. Galla zostały dobrane w sposób pozwalający na skorzystanie ze współczynnika kosztu obliczonego we wcześniejszej wycenie wykonanej przez tego rzeczoznawcę w dniu 16.07.1994 r. dla lokalu nr … przy ul. Dąbrowskiego …. Wycena przedmiotowego lokalu przy ul. Galla zlecona w lipcu 2022 r. w celu określenia jego wartości rynkowej na dzień przeprowadzonej przed laty wyceny wykonana zgodnie z obowiązującymi wówczas wytycznymi oraz poziomem cen ustaliła jego faktyczna wartość na kwotę 120.063.000, 00 starych złotych (12.063.00 PLN) i potwierdziła, że w opinii szacunkowej z sierpnia 1994 r. szacującej jego wartość na kwoty 152.256.000,00 starych złotych*

*(15.225,60 PLN) doszło do poświadczenia nieprawdy zawyżającego jego wartość rynkowa*

*stanowiącego czyn z art. 266 § 1 d.k.k.. Wobec oferta sprzedaży przedmiotowego lokalu z dnia 14.11.1994 r. sporządzona w oparciu o opinie szacunkowa z sierpnia 1994 r. poświadczająca nieprawdę była nieważna z mocy prawa w myśl art. 58 § 1 k.c. w rezultacie przestępstwa wymienionego w art. 266 § 2 d.k.k. a tym samym nie uznawanie jej przez najemcę za ważna było w pełni uzasadnione. W konsekwencji w toku realizowanego w 1994 r. wniosku o sprzedaż lokalu nie doszło do przedstawienia osobom uprawnionym do jego nabycia ważnej oferty sprzedaży i zobowiązanie do sprzedaży lokalu nr … przy ul. Galla … powstałe z podjęciem uchwały nr 362/94 Zarządu Miasta Poznania z dnia 26.10.1994 r. nie zostało zrealizowane wskutek nie dopełnienia przez osobę odpowiedzialna za sprzedaż lokali obowiązku nadzoru nad zleceniami wyceny i przeprowadzenia kontroli przedmiotowej opinii szacunkowej, mimo zaistnienia okoliczności bezwzględnie obligujących do przeprowadzenia takiej kontroli oraz zlecenia ponownej wyceny lokalu, co wynikało bezpośrednio z ustawowego zakazu działania na szkodę jednostki (w analizowanej sytuacji uprawnionych do nabycia lokalu) wyrażanego w art. 246 § 1 d.k.k.*

*oraz obowiązków pracownika samorządowego wskazanych w art. 15 ust.1, ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. nr 21 poz. 124 z pózn. zm.). Sprzeczne ze stanem faktycznym jest tym samym stanowisko z 2018 r. wskazujące na brak podstaw do zlecenia przez ZGiKM Geopoz w 1994 r. ponownej wyceny lokalu. ZGiKM Geopoz nie tylko dysponował podstawami do zlecenia ponownej wyceny, ale wrecz był zobligowany do podjęcia tej czynności z uwagi na nieprawidłowości ujawnione w innych wycenach dokonanych przez rzeczoznawcę wyceniającego przedmiotowy lokal. Zachowana dokumentacja w postaci opinii szacunkowych i aktów notarialnych potwierdza, że niedługo po opublikowaniu w dniu*

*14.02.1995 r. na łamach Gazety Wielkopolskiej artykułu „Mieszkanie kupisz taniej?”*

*informującego o spotkaniu doraźnej komisji mieszkaniowej zaniepokojonej niskim*

*zainteresowaniem zakupem mieszkań komunalnych, zamierzającej przygotować nową uchwałę zwiększająca zniżkę dla nabywców ZGiKM Geopoz zaczął sprawdzać sporządzone operaty szacunkowe z aktualnych wykazów. Ponadto zostały wprowadzone zmiany w procedurze sprzedaży. Najemcy zaczęli otrzymywać kopie opinii szacunkowych przed podpisaniem umowy kupna mieszkania, co umożliwiało im zapoznanie sie z opinia oraz złożenie zapytań i uwag dotyczących treści opinii a także uniemożliwiało dokonywanie poświadczeń nieprawdy w kwestii zawartości opinii i ujętych w niej cech lokalu. Wskazana we wspomnianym artykule cena 1 m2 mieszkania sięgająca 4,5 miliona starych złotych wynikała z nieprawidłowości przy pierwszej wycenie lokalu nr … przy ul. Długosza …, którego wycenę zlecono później ponownie. Cena 1 m2 przedmiotowego lokalu przy ul. Galla była tylko nieznacznie niższa i wynosiła 4,2 miliona starych*

*złotych. W efekcie czynności podjętych przez ZGiKM Geopoz nie doszło do przyjęcia przez Radę Miasta Poznania nowej uchwały. Informacja o działaniach ZGiKM Geopoz oraz wdrożonych zmianach nie została jednak oficjalnie podana do wiadomości publicznej. Z wykazu nr … lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym osobom fizycznym z równoczesnym oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste stanowiącego załącznik do uchwały nr 51/95 Zarządu Miasta Poznania z dnia 15.02.1995 r. na 80 lokali 21 lokali zostało sprzedanych po upływie terminu ważności ceny, w tym 7 w okresie dłuższym niż 2 miesiące od upływu ważności ceny. Z wykazu nr … stanowiącego załącznik do uchwały nr 82/95 Zarządu Miasta Poznania z dnia 03.03.1995 r. na 115 lokali 62 lokale zostały sprzedane po upływie terminu ważności ceny, z czego 18 w okresie powyżej 2 miesięcy od upływu ważności ceny. Ogółem 3 lokale zostały sprzedane po 4 miesiącach od upływu ważności ceny a kolejne 3 zostały sprzedane po 5 miesiącach od upływu ważności ceny. W kontekście powyższego odmowa przyjęcia przez ZGiKM Geopoz pisma najemcy podważającego ważność dokonanej wyceny i potwierdzającego gotowość nabycia mieszkania za cenę odpowiadająca jego faktycznej wartości rynkowej była bezzasadna. Sprzeczne ze stanem faktycznym jest zatem wyrażone w 2018 r. stwierdzenie, że w 1994 r. wniosek o sprzedaż mieszkania został zrealizowany tak samo jak wnioski innych najemców, ponieważ jak potwierdzają dokumenty najemcy nie byli traktowani w równy sposób.*

*Wskazany w odpowiedzi z dnia 18.07.2023 r. na interpelacje wniosek o sprzedaż lokalu*

*z 2008 r. został złożony przeze mnie dla uzyskania powiadomienia w momencie wznowienia*

*sprzedaży lokali w budynku a nie w celu służenia nabyciu lokalu z bonifikata wynikająca z uchwały nr XLV/532//III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. z uwagi na istnienie powstałego przed wejściem w życie ustawy z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. zobowiązania do sprzedaży przedmiotowego lokalu według jego wartości na dzień 19.08.1994 r., na zasadach obowiązujących w dniu 26.10.1994 r. zgodnie z uchwała nr LXVI/346/92 Rady Miejskiej Poznania z dnia 27 października 1992 r. Odstąpienie od łączenia wspólnot mieszkaniowych wspomniane w odpowiedzi na interpelacje nie nastąpiło z własnej inicjatywy WGN UMP oraz ZKZL a było odpowiedzią na mój wniosek złożony w trakcie spotkania w ZKZL w 2013 r. co potwierdzają posiadane przeze mnie dokumenty. W odpowiedzi informacje te pominięto posługując się sprzecznym ze stanem faktycznym stanowiskiem z 2018 r.. Odstąpienie od łączenia wspólnot służące wznowieniu sprzedaży mieszkań w budynku stanowiło pierwszy etap realizacji złożonego mi wówczas zobowiązania do przeprowadzenia ponownej wyceny przedmiotowego lokalu i wywiązania się z istniejącego roszczenia o jego sprzedaż na rzecz mojej osoby. Zobowiązanie to potwierdzające wcześniejsze zostało złożone w czasie gdy Prezydentem Miasta był Pan Ryszard Grobelny, na cztery lata przed wejściem w życie uchwały nr LVIII/1095/VII/2017 Rafy Miasta Poznania z dnia 5 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Polityki Mieszkaniowej Miasta Poznania na lata 2017-2027, przy czym samo zobowiązanie do sprzedaży lokalu nr … przy ul. Galla … w Poznaniu wynikające z nie wykonania uchwały nr 362/94 Zarządu Miasta Poznania z dnia 26.10.1994 r. wskutek złożenia oferty sprzedaży nieważnej z mocy prawa w myśl art. 58 § 1 k.c. w rezultacie przestępstwa z art. 266 § 2 d.k.k powstało przed wejściem w życie ustawy z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wobec czego nie może mieć do niego zastosowania art. 12 ww. ustawy zobowiązujący do gospodarowania nieruchomościami zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, uzasadniający możliwość odmowy sprzedaży mieszkania komunalnego w trybie bezprzetargowym.”*

Proszę o merytoeyczną odpowiedź na przedstawione zarzuty.