

Wiktorja czy kapitulacja...



O tzw. Spółce Ziemskiej i Zrzeszeniu pisaliśmy już na naszych łamach nie raz. Ale ponieważ sprawy są złożone, pozwolę sobie najpierw na skrócony...

Rys historyczny:

W połowie lat 80-tych na ponad 150 ha pól Starej Miłosny zaplanowano budowę nowoczesnego, jak na ówczesne standardy, osiedla mieszkaniowego. Nadano mu dobrą marketingowo nazwę Osiedle 50-lecia PRL. Budowę prowadził tzw. Zespół, twór nie mający odpowiednika w dzisiejszym systemie prawnym, coś pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a spółką cywilną. Głównym mankamentem był brak osobowości prawnej, umożliwiającej notarialny obrót ziemią. W związku z tym, została powołana tzw. „Spółka Ziemska”, czyli zwykła spółka z o.o., będąca podmiotem zależnym od Zespołu. Niestety, zależność ta miała charakter jedynie personalny, a nie formalno-prawny. Następnie, za pieniądze POWIERZONE przez Zespół, Spółka kupowała niezbędne do realizacji Osiedla grunty, a następnie przewłaszczała je na rzecz członków Zespołu.

Przełom:

Niby proste i logiczne. Ale niestety okazało się, że Zespół przeżył swoją patronkę (PRL) i w nowej, rynkowej rzeczywistości pewne sprawy już tak proste i logiczne nie były. Zmiana systemu spowodowała zapaść w budowie Osiedla. Kto mógł, ratował ile się dało z dotychczasowych wpłat na Zespół. Niektórzy odebrali skorupy domów w stanie surowym, inni same fundamenty, jeszcze inni działki. Została też grupa kilkuset osób, która nie dostała nic. Zespół przeżywał cykliczne zmiany Zarządów a kolejni odnowiciele nie byli sobie w stanie poradzić z uporządkowaniem spraw. Bo i nie mogli, gdyż Zespół nie mieścił się zupełnie w ramach prawnych III RP. W międzyczasie „Spółka Ziemska” rosta w siłę, z każdym rokiem uniezależniając się od Zespołu i coraz śmielej gospodarując powierzonym majątkiem, na zgromadzenie którego obecni formalni wspólnicy nie wydali nawet złotych. Choć nie, przepraszam. Stając się wspólnikami, musieli wykupić formalnie udział za kwotę 1.00 PLN (słownie: jeden złoty).

Zmiana:

Rozwiązanie problemu przyszło z końcem ubiegłego wieku. Zespół zakończył swoją działalność, a spora grupa jego członków założyła stowarzyszenie pod nazwą „Zrzeszenie Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych” zwaną w dalszej części „Zrzeszeniem”. Zrzeszenie otrzymało od Zespołu cały majątek ruchomy, środki finansowe oraz prawa do majątku powierzonego „Spółce Ziemskiej”. Zrzeszenie miało też uporządkować sprawy po Zespole, zwrócić,

zgodnie z zawartymi umowami, wpłaty dokonane przez tych członków, którzy nie otrzymali nawet działek i odzyskać społeczną kontrolę nad powierzonym „Spółce Ziemskiej” majątkiem.

I tu zaczęły się schody:

Bo „Spółka Ziemska” z każdym dniem coraz mniej miała ochoty na pozbywanie się nie swojego w końcu majątku. Bo kodeks handlowy, bo interes mieszkańców, a ostatnio pojawiło się nawet pojęcie wynagrodzenia za wieloletnią działalność na rzecz członków Zespołu... Jedne Zarządy Zrzeszenia bardziej aktywnie, inne mniej próbowały zagospodarować ten majątek na rzecz Osiedla. Ostatni Zarząd zirytowany brakiem postępów rozpoczął ostry atak na „Spółkę” i podjął kroki sądowe.

Niestety, zapominał o starej prawdzie, że jak się zaczyna wojnę, to nie należy jej toczyć na zbyt wielu frontach. Na dodatek, w styczniu br., były przewodniczący Komisji Rewizyjnej Zrzeszenia (w tamtym momencie jej szeregowym członkiem) pan K. T., znając doskonale, z racji pełnionej funkcji, wszystkie sprawy, którymi zajmuje się Zrzeszenie, nabył od „Spółki Ziemskiej” działkę na której mieściła się siedziba niegdyś Zespołu, a obecnie Zrzeszenia, przy ul. Jeździeckiej 20. Nota bene to ta działka, na której Dzielnica bezskutecznie (z powodu postawy „Spółki Ziemskiej”) planowała zbudować drugą szkołę podstawową w Starej Miłosni. Zrzeszenie zostało w ten sposób odcięte od wszystkich swoich dochodów.

Kolejna zmiana:

Wiosną br. na walnym zebraniu członków Zrzeszenia, pod hasłem uspokojenia emocji, załagodzenia sporów itd., zebrali się dosyć egzotyczna koalicja zwolenników „Spółki Ziemskiej”, osób związanych ekonomicznie z nowym właścicielem działki przy ul. Jeździeckiej oraz wszystkich, którym poprzedni Zarząd nadeptał na odciski, a było ich dużo. Wystarczyło pięćdziesiąt kilka głosów (na prawie 200 członków Zrzeszenia, których większość nie przyszła na zebranie) aby stary Zarząd został odwołany. Nowe władze stanowią swego rodzaju powrót do przeszłości (czy może bardziej korzeni) Zespołu. Szefem Komisji Rewizyjnej został pan Andrzej Bem, założyciel Zespołu, zaś p.o. Prezesem Zrzeszenia p. Stanisław Pawlik, dawny przewodniczący RN Zespołu.

I już posprzątane:

Nowym władzom wystarczyły 4 miesiące, by wywiązać się z głównego celu jakim było zawiązanie tej koalicji – czyli doprowadzić do kompromisu. W dniu 28 sierpnia podpisano trójstronne porozumienie pomiędzy Zrzeszeniem, „Spółką Ziemską” a nabywcą działki przy ul. Jeździeckiej. W tym porozumieniu wszyscy zobowiązywali się do wycofania złożonych wzajemnie wobec siebie pozwów sądowych (a było tego trochę) i wycofania roszczeń. No i mamy kompromis. Jak łatwo zauważyć z lektury porozumienia, polega on na tym, że:

1. „Spółka Ziemska” ma święty spokój z jedynym podmiotem, który mógłby próbować odzyskać powierzony jej niegdyś przez członków Zespołu majątek. Co więcej, Zrzeszenie zobowiązało się wspierać „Spółkę” w sprawach sądowych wytoczonych przez m. st. Warszawę w sprawie zwrotu Oczyszczalni Ścieków „Cyraneczka”. Ma też wspólnie ze „Spółką” wydawać biuletyn informacyjny, głoszący „prawdę” o „Spółce”. (Przecież za rok wybory samorządowe, skoro kasa jest już bezpieczna, może da się jeszcze załapać na Władzę?).
 2. Nabywca działki przy ul. Jeździeckiej uporządkował sobie za jedyne 50 tys. zł stan prawny będący własnością Zrzeszenia naniesień na tej działce. Warto dodać, że sama wartość ok. 300 płyt betonowych leżących na placu manewrowym to jakieś 45 tys. zł, zaś miesięczne dochody z czynszu za wynajem pomieszczeń na ul. Jeździeckiej to ponad 30 tys. zł. W ciągu roku, dochód z tego tytułu to prawie 400 tys. zł. Na dodatek, Zrzeszenie zapłaciło za „bezumowne korzystanie” przez 6 miesięcy, ze swoich w końcu pomieszczeń, kwotę ok. 24 tys. zł....
 3. Zrzeszenie za to:
 - straciło całkowicie źródła swojego dochodu,
 - zrezygnowało z realizacji celu w jakim zostało powołane,
 - nie wiem co zyskało... Chyba jeszcze większy spokój niż „Spółka Ziemska”. Bo w obecnych warunkach, jedyne co zostało Zrzeszeniu, to zgasić światło i powiedzieć „Dobranoc”. Bo z organizacji mającej spory majątek, która w poprzednich wyborach wprowadziła do Rady Dzielnic swojego radnego, która była istotnym partnerem samorządu, która mogła odegrać sporą rolę w zagospodarowaniu infrastruktury Osiedla przekształciło się tylko w nic nie znaczącą przybudówkę „Spółki Ziemskiej”.
- Nie licząc innych zapisów porozumienia, na największą ironię zakrawają dwa:
- kończące swą działalność Zrzeszenie, wzięło na siebie płacenie 1/3 etatu człowieka, który to Zrzeszenie wykończył ekonomicznie, w warunkach, kiedy zaraz zabraknie pieniędzy na pensję dla swojej sekretarki.
 - „Spółka Ziemska” zobowiązała się do wspierania finansowego Zrzeszenia...
- I jeszcze jedno. W sierpniu, na wakujące miejsce w Zarządzie Zrzeszenia została dokooptowana pani, będąca od wielu lat etatowym pracownikiem „Spółki Ziemskiej”...

Final:

Pan prezes Stanisław Pawlik i przewodniczący KR Andrzej Bem na każdym kroku podkreślają, że w zaistniałych warunkach to porozumienie jest sukcesem. Ja jednak pozwolę sobie tytułowe pytanie „Wiktorja czy kapitulacja?” poddać zdrowemu osądowi czytelników. Bo mi osobiście jakoś się widzi, że na miejsce w historii obok Jana III Sobieskiego ci panowie liczyć chyba nie mogą...

Marcin Jędrzejewski