

Temida głucha na krzywdę działkowców

Sprawa rodzinnego ogrodu działkowego im. „23-Lutego” w Poznaniu przy ulicy Lechickiej ciągnie się już 15 lat. Przez ten czas zrodziło się wiele pytań i niejasności. Dziś przedstawiamy część z nich. A w przyszłym tygodniu ciąg dalszy tej zawiłej historii.

Ogród powstał w latach 70. na trzech nieużytkowanych rolniczo nieruchomościach znajdujących się na peryferiach Poznania, które zostały wywłaszczone za pełnym i godziwym odszkodowaniem. Było to zgodne z planami zagospodarowania przestrzennego oraz decyzją o lokalizacji szczegółowej z 1968 r. W miescu tym zaplanowano pracowniowy ogród działkowy z myślą o pobliskich dużych kompleksach mieszkaniowych. Ogromnym wysiłkiem działkowców ogród zagospodarowano, zbudowano infrastrukturę, a także budynek administracyjno-socjalny. Wszystko ze środków własnych działkowców, w pełnym zaufaniu do obowiązującego prawa i opartych na nim decyzji.

Unieważnienie wywłaszczenia to prawdziwa żyła złota

W latach 90. okazało się, że wartość tych gruntów wzrosła wielokrotnie, a rozwój miasta sprawił, że teren ten stał się bardzo atrakcyjną lokalizacją. Jego wartość oszacowano na 20 mln zł. To właśnie wtedy na arenie pojawiła się niejaka Beata N. W 1997 r. nabyła ona od spadkobierców rodziny Bajerlein – byłych właścicieli tych ziem, prawa spadkowe za kwotę 80 tys. zł. Jeszcze w tym samym roku doprowadziła do stwierdzenia przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (UMiRM) nieważności wywłaszczenia pierwszej nieruchomości o powierzchni 5,8 ha. – W ciągu zaledwie jednego dnia B.N. potwierdziła decyzję o uchyleniu decyzji i wojewody. Za kolejne dwa dni była już wpisana w księgę wieczyste jako właściciel, podczas gdy standardowa procedura wpisania do KW trwa w Poznaniu minimum pół roku, a czasem i dłużej – mówi o kulisach sprawy Hieronim Mieszała z OZ PZD w Poznaniu. – Sąd wieczystoksięgowy powinien dokonywać wpisu według kolejności wpływu wniosku, bo wpisuje się nawet godzinie zgłoszenia wniosku – mówi radca prawny z Poznania, którego zapytaliśmy o tok postępowania przy wpisie do KW. Czy zatem kolejka wniosków była tego dnia wyjątkowo mała, czy też pominięto te reguły i potraktowano B.N. jak klienta priorytetowego i wyjątkowego, na co nie mogą liczyć inni mieszkańcy Poznania?

Warto też zauważyć, że w przypadku drugiej i trzeciej nieruchomości, co do której zgodnie z wyrokami sądu prawo własności przysługuje miastu i Skarbowi Państwa, dzieją się dziwne rzeczy, wykraczające poza normy postępowania w sądzie wieczystoksięgowym. Urząd Miasta Poznania zdecydował się już wystąpić w tej sprawie do prokuratora, bowiem nie wiadomo dlaczego, ale sąd opóźnia wpis SP jako właściciela do KW. Czyżby taki wpis był komuś nie na rękę? To tylko mała kęśka, jakich w ciągu tych lat uzbierało się sporo.

Wszystko albo nic

W 1999 r. Beata N. doprowadziła do uchylenia kolejnych dwóch decyzji wywłaszczeniowych dotyczących drugiej i trzeciej nieruchomości, do których również zakupiła roszczenia spadkobierców osób wywłaszczonych w roku 1968. To, co budzi zdziwienie, to niewątpliwie przychylność ówczesnego UMiRM. – Podstawa uchylenia decyzji wywłaszczeniowej musi być rażące naruszenie prawa z literalnego brzmienia danego przepisu – mówi jeden ze znanych radców prawnych poznańskiej kancelarii zajmującej się podobnymi sprawami. Wywłaszczenia w tych sprawach nie miały takich znamion, a jednak UMiRM je zakwestionował. W dodatku odbyło się to bez udziału PZD, co rażąco naruszyło procesowe prawa Związku. Pominięto materiał dowodowy, nie ustosunkowano się do argumentów merytorycznych. Decyzje zapadły stronniczo na korzyść Beaty N., która nie jest ani byłym właścicielem, ani spadkobiercą, a prawa od kupiła prawdopodobnie wyłącznie po to, by zarobić niemałe pieniądze w oparciu o podważanie praw miasta i Związku do terenów znajdujących się pod poznańskim ogrodem działkowym na ulicy Lechickiej.

Walka o jedno słowo

Decyzje te zostały zaskarżone do NSA. Oceniając legalność wywłaszczenia drugiej i trzeciej nieruchomości w wyroku z 2002 r., NSA uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w aktach świadczy o tym, iż wywłaszczenie było zgodne z ustawą wywłaszczeniową i cofnął decyzję UMiRM.



Takie same działania podjęto wobec decyzji co do pierwszej nieruchomości. Niestety, w tym przypadku uznano, że ogród został wywłaszczony pod cel użytku społecznego, a nie publicznego. Konia z rzedem temu, kto zrozumie logikę, jaką kierowano się przy unieważnieniu właśnie tej decyzji wywłaszczeniowej. Bowiem do tego ogrodu wstęp mieli wszyscy mieszkańcy okolicznego osiedla – każdy z nich mógł być członkiem ogrodu, więc cel publiczny został spełniony.

Kolejny raz sprawa znalazła swój wydział w NSA, który orzekł, że nie było rażącego naruszenia prawa, a wszystko rozbiło się o rozumienie słów „społeczny” i „publiczny”. – Dziś na tym nie nikt nie stwierdziłby nieważności takiej decyzji – uważa radca prawny. Ponadto Sąd Najwyższy i NSA działały jedynie kasacyjnie i nie dysponowały materiałem dowodowym ze źródeł archiwalnych, który został pozyskany później. Materiał archiwalny wskazywał, że przesłanki, jakimi kierowano się przy unieważnieniu wywłaszczenia pierwszej nieruchomości, były wątpliwe.

Niezwyczajne przypadki mnożą się jak króliki

Decyzje wywłaszczeniowe co do wszystkich trzech nieruchomości dotyczyły się w oparciu o te same dokumenty planistyczne, uchwały Prezydium Rady Narodowej Miasta Poznania. Mimo to tylko dwie z nich wyszły obłąkaną ręką, a w stosunku do tej trzeciej uwłaszczenie zostało unieważnione.

Jak to możliwe, że nieruchomości pierwsza, sąsiadująca z dwoma pozostałymi, co do których utrzymano decyzje wywłaszczeniowe, choć została wywłaszczona dokładnie w takich samych okolicznościach faktycznych i prawnych, została uznana za wywłaszczoną wadliwie? Czy to przypadek?

Jak pokazuje dalsza historia tego ogrodu – to właśnie ta decyzja oka-

zała się najbardziej brzemienne w skutki idące w miliony złotych. Bowiem pierwsza nieruchomość, co do której utrzymano nieważność decyzji wywłaszczeniowej, to teren najbardziej cenny dla ogrodu i działkowców. Na 5-hektarowej działce zlokalizowano ogromną część infrastruktury ogrodów i wieloletni dobytek działkowców.

Szybkość w zakresie załatwienia niektórych spraw budzi poważne wątpliwości co do motywów takich decyzji. – Miasto lekką ręką godziło się na wszystkie decyzje, bez żadnej obrony i wsparcia dla działkowców. Dzięki staraniom Związku udało się wzruszyć pierwotne decyzje co do drugiej i trzeciej nieruchomości – udało się je obronić i pozyskać tytuł prawny dla miasta. Dopiero od tego momentu miasto włączyło się w obronę swojego interesu – mówi Zdzisław Śliwa, prezes OZ w Poznaniu.

„Wygodnych” przypadków ciąg dalszy

Sprawa Beaty N. budzi spore kontrowersje i jest wielowątkowa. Wszystko tu niemal przemawia na korzyść tajemniczej kobiety tak mocno, aż trudno uwierzyć, że to jedynie niezwykle zbieg okoliczności. Pewne dokumenty znikają, inne nagle i nieoczekiwanie pojawiają się – choć, jak się okazuje – mogą być sfałszowane. Biegły są niezwykle życzliwi, a doniesienia o fałszerstwach – ignorowane przez prokuraturę. Zaiste prawdziwe państwo prawa.

Pierwsze niejasności pojawiły się, jak tylko na arenie pojawili się spadkobiercy byłych właścicieli działki przy ul. Lechickiej, gdzie znajduje się ROD „23-lutego”. Wówczas okazało się, że dziwnym trafem zaginęły dokumenty, które poświadczały, iż Zakład Zieleni Miejskiej przekazał w użytkowanie PZD ziemię pod ogród. – Przeszukano archiwum państwowe – wpisany jest numer dokumentu, ale niestety nikt nie wie,

gdzie on jest – mówi jeden z członków OZ w Poznaniu, który uczestniczył w tych poszukiwaniach.

Jak pokazują dokumenty, wątpliwości wobec działań administracji publicznej w sprawach dotyczących Beaty N. jest wiele. Dziwnym przypadkiem są one całkowicie marginalizowane i pomijane przez organy, które powinny w tej sprawie zająć odpowiednie stanowisko. Przykłady? Miasto Poznań wydało zlecenie opinii prawnej na temat tego, czy miasto ma szansę na wygranie dwóch spornych nieruchomości, co do których ciągnęły się sprawy. Zatrudniono więc znanego w środowisku prawniczym radcę prawnego, prof. M. Szewczyka, który choć otrzymał zlecenie od miasta, na rozprawie dotyczącej tych dwóch nieruchomości pojawił się po stronie Beaty N. jako jej pełnomocnik. To postępowanie, wątpliwe co do standardów i etyki nawet dla postronnego widza, nie zaowocowało postępowaniem dyscyplinarnym przed Okręgową Izbą Radców Prawnych. Niestety, nikt na to nie zareagował.

Biegły sądowi Beaty N.

– To oczywiście, że ta kobieta bez skrępowań wykorzystuje biegłych sądowych – mówi poznański radca prawny znający kulisy tej sprawy. Jeden z orzekających korzystnie dla Beaty N. biegłych po sprawdzeniu w Sądzie Okręgowym nie widział w ogóle na liście biegłych. Dlaczego więc sąd dopuścił jego opinię i na tej podstawie wydał orzeczenie? Dopiero sąd apelacyjny zweryfikował opinię tego „biegłego”, który de facto nim nie był. Wówczas sąd powołał swojego biegłego, Janusza Andrzejewskiego. I tu kolejna ciekawostka. Przy okazji kolejnej sprawy wytoczonej PZD przez Beatę N. okazało się, że tym razem biegłym z jej strony jest... nie kto inny, jak znany już Janusz Andrzejewski. Kolejny zbieg okoliczności?

AH