

LIST OTWARTY

do Zarządu Muzułmańskiej Gminy Wyznaniowej w Białymstoku w sprawie bardzo prawdopodobnych nieprawidłowości związanych z próbą sprzedaży działek przy ul. Pomorskiej w Białymstoku

W związku z informacją uzyskaną na zebraniu Związku Tatarów Rzeczypospolitej Oddziału Podlaskiego, które odbyło się w dniu 13.10.2022 r. o sprzedaży działek zlokalizowanych w Białymstoku przy ulicy Pomorskiej, oczekujemy wyjaśnienia okoliczności transakcji. Jako członkowie społeczności tatarskiej jesteśmy **zaskoczeni i zaniepokojeni brakiem wcześniejszych informacji na temat podpisania w dniu 14.06.2022 r. umowy przedwstępnej sprzedaży działek.**

Jak powszechnie wiadomo, działki zlokalizowane przy ulicy Pomorskiej w Białymstoku są własnością Muzułmańskiego Związku Religijnego Gminy Wyznaniowej w Białymstoku na podstawie umów o przeniesienie własności nieruchomości z lipca 1988 roku,

ale zostały zakupione z funduszy pozyskanych między innymi z **DAROWIZN od członków społeczności tatarskiej z Białegostoku, Sokółki, Warszawy, Gdańska, Szczecina, Wrocławia, czyli całego społeczeństwa tatarskiego** (załącznik nr 2), a nie tylko członków Muzułmańskiej Gminy Wyznaniowej w Białymstoku. Stanowi wakuf (majątek funduszowy), czyli ma służyć celom religijnym całej społeczności tatarskiej.

Na XVIII Kongresie MZR w RP w dniach 17-18 listopada 2012 roku, wobec braku możliwości dokończenia budowy szkoły koranicznej, powstał projekt zastępczy sprzedaży działek przy ul. Pomorskiej i zakupu działki pod nową budowę lub też zakupu innego istniejącego budynku i adaptacji na szkołę koraniczną. Na Kongresie zdecydowano również o **powołaniu specjalnej Komisji, składającej się z członków innych muzułmańskich gmin wyznaniowych, która miała decydować w sprawie sprzedaży.**

Nieruchomość ma powierzchnię **1,1355 ha (11.355 m²)**, jest przeznaczona zgodnie Miejscowym Planem Zagospodarowania **pod zabudowę jednorodziną mieszkaniową i usługową z powierzchnią zabudowy nawet do 60%**. Wysoka wartość inwestycyjna tej nieruchomości jest niekwestionowana.

Przy sprzedaży tak dużej nieruchomości oraz bardzo atrakcyjnych zapisach w Miejscowym Planie Zagospodarowania przestrzennego powszechną praktyką w celu uzyskania jak największej ceny przez właściciela jest zorganizowanie i **NAGŁOŚNIENIE TRANSPARENTNEGO PRZETARGU**, w którym stanie jak najwięcej zainteresowanych podmiotów, a wcześniej zlecenie wykonania operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego i licytacja przed uprzednio specjalnie powołaną komisją wraz z nagraniem przebiegu licytacji.

Dobitnie o sukcesie takiej formy wyłonienia najlepszej ceny, świadczy fakt:

- w tym samym przedziale czasowym co podpisana Przedwstępna Umowa Sprzedaży (14.06.2022) miasto Białystok w dniu 10.05.2022 w przetargu za działkę o pow. 0,2785 ha (2785 m²) przy ul. Młynowej w Białymstoku z ceny wywoławczej **6 milionów złotych (2785 zł za 1 m²)**, uzyskało cenę **17 milionów złotych (6104 zł za 1 m²)**, czyli przetarg przyniósł cenę trzykrotnie wyższą – zwyciężyła firma Rogowski Development, a licytacja była bardzo zacięta, brał w niej udział także bardzo duży podmiot ogólnopolski firma JBB Bałdyga (załącznik nr 3).

Przy tak poważnej decyzji dziwi, że taki przetarg, jak opisany powyżej prawdopodobnie się nie odbył, zabrakło jakiegokolwiek nagłośnienia sprzedaży nie tylko na rynku lokalnym, ale także ogólnopolskim, nie powołano specjalnej komisji wskazanej na Kongresie, wybrano stosunkowo nowy podmiot: Spółkę Konceptbud założoną w 2021 roku z minimalnym kapitałem (zaledwie 2.000 zł), gdzie na rynku są dużo większe podmioty, większe czyli ich możliwości finansowe zaproponowania dużo wyższej ceny są bezsprzeczne.

Wszystko to najprawdopodobniej **wypełnia znamiona działania Zarządu Muzułmańskiej Gminy Wyznaniowej w Białymstoku na szkodę całej społeczności tatarskiej w tym przede wszystkim darczyńców**, gdzie trzeba pamiętać, że zgodnie z art. 898 § 1 Kodeksu Cywilnego:

"Darczyńca może odwołać darowiznę nawet już wykonaną, jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności".

Zgodnie z treścią Księgi Wieczystej BI1B/ 00040836/9 (załącznik nr 1) prowadzonej dla tej nieruchomości w dniu **14.06.2022 r.** została zawarta Przedwstępna Umowa Sprzedaży z firmą Konceptbud Nieruchomości – Dolida i Uryn spółka jawna z siedzibą w Białymstoku. Jednocześnie w Księdze Wieczystej w Dziale III "Prawa roszczenia i ograniczenia" za zgodą Zarządu Muzułmańskiego Związku Religijnego w RP Gmina Wyznaniowa w Białymstoku dokonano wpisu **ROSZCZENIA** na rzecz wskazanej spółki: *"o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, mocą której MZR w RP Gmina Wyznaniowa w Białymstoku sprzedaje Konceptbud Nieruchomości Dolida i Uryn Spółka jawna z siedzibą w Białymstoku nieruchomość na którą składają się działki gruntu oznaczone numerami 599/2, 600/2, 614/2, 616/2, 579/2, 580/2, 582/2, 594/2 o łącznej powierzchni 1,1355 ha położone przy ulicy Pomorskiej w Białymstoku w terminie do 28.02.2023 r., za cenę i na warunkach szczegółowo określonych w umowie przedwstępnej do umowy sprzedaży stanowiącej podstawę wpisu.*

Na stronie www.mzr.pl jest opublikowane ogłoszenie *"Sprzedaż nieruchomości przez MZR w RP, Gminę Wyznaniową w Białymstoku"* sygnowane datą: **"6 września 2021 roku"**, w którym zaproszono do składania propozycji i ofert oraz określono termin do 27 września (załącznik nr 4). Należy pamiętać, że pierwsza publikacja w Internecie pozostawia tzw. "pierwszy ślad cyfrowy" i korzystając z popularnych i wiarygodnych narzędzi: <https://archive.org/web> (załącznik nr 5) lub <https://carbondate.cs.odu.edu/> (załącznik nr 6) sprawdziliśmy i jakież było nasze zdziwienie, że ogłoszenie faktycznie po raz pierwszy pojawiło się na stronie www.mzr.pl **29 czerwca 2022 roku** o godzinie 16.30 czyli **15 dni JUŻ PO PODPISANIU przez Zarząd Muzułmańskiej Gminy Wyznaniowej w Białymstoku notarialnej umowy przedwstępnej na sprzedaż działek** – dla potwierdzenia załączamy wydruk ze wskazaną datą publikacji ogłoszenia na **2022-06-29 godzina 16:30:40**. Mając na względzie powyższe zachodzi prawdopodobieństwo antydatowania publikacji na stronie www.mzr.pl ogłoszenia o sprzedaży w dacie 6 września 2021 roku.

Niepokojącym jest także fakt, iż już dwa dni później tj. 25 stycznia 2023 roku chcieliśmy sprawdzić ponownie datę publikacji na stronie <https://carbondate.cs.odu.edu/>, ale data została usunięta (załącznik nr 7).

W obliczu przedstawionych wątpliwości oraz w trosce o zabezpieczenie dóbr społeczności tatarskiej wnioskujemy o:

1. Natychmiastowe rozwiązanie za porozumieniem stron przedwstępnej umowy sprzedaży. Jest to jak najbardziej możliwe za zgodą obu stron tym bardziej, że Konceptbud Nieruchomości – Dolida i Uryn Spółka Jawna zostanie skutecznie zawiadomiona o powyższym i tym samym zyska wiedzę o skali bardzo prawdopodobnych nieprawidłowości, w tym działania na szkodę darczyńców. Co za tym idzie ewentualna sprzedaż działek będzie podlegała instytucji "skargi pauliańskiej" zgodnie z art. od 527 do 534 Kodeksu Cywilnego, czyli uznanie tej czynności (sprzedaży działek) za bezskuteczną.

2. Powołanie specjalnej komisji w skład, której wejdą Tatarzy cieszący się powszechnym zaufaniem i szacunkiem społeczności tatarskiej, jako przedstawiciele wszystkich muzułmańskich gmin wyznaniowych w Polsce i do chwili obecnej nie biorący udziału w obecnej próbie sprzedaży działek tj. w okresie 2021-2023. Komisja wyjaśni wszystkie wątpliwości i dopilnuje, aby ewentualna przyszła sprzedaż była jawna i transparentna:
- zostanie wykonana wycena działek przez biegłego rzeczoznawcę,
 - zostanie stworzony specjalny prospekt z ofertą sprzedaży, który zostanie rozesłany do wszystkich największych lokalnych firm deweloperskich,
 - przetarg na sprzedaż działki zostanie ogłoszony we wszystkich możliwych portalach nieruchomościowych zarówno tych lokalnych jak i ogólnopolskich,
 - wskaże termin przetargu na co najmniej 60 dni od daty emisji pierwszego ogłoszenia,
 - o dacie przetargu zostaną powiadomione wszystkie muzułmańskie gminy wyznaniowe,
 - przebieg przetargu będzie nagrywany.

Część uzyskanych środków z ewentualnej sprzedaży działek powinna być niewątpliwie rozdysponowana pomiędzy wszystkie muzułmańskie gminy w Polsce zrzeszone w MZR w RP i Związek Tatarów RP, którego to Rada Centralna wielokrotnie na przestrzeni ostatnich lat zwracała się z prośbą do MZR w RP Gminy Wyznaniowej w Białymstoku o wyodrębnienie 800 m² z powierzchni działek przy ulicy Pomorskiej w celu zbudowania i założenia tam siedziby ZTRP, ale zawsze otrzymywała odmowę.

Jako członkowie społeczności tatarskiej list ten kierujemy do Zarządu Muzułmańskiej Gminy Wyznaniowej w Białymstoku w trosce o nie zatracenie potencjału i możliwości pozyskania środków na rozwój, trwanie naszej tatarskiej społeczności i jej przyszłych pokoleń.

Z ostrożności procesowej zakreślamy 7-dniowy termin odpowiedzi. Brak rzetelnej odpowiedzi we wskazanym terminie skutkować będzie koniecznością podjęcia kolejnych czynności w tej sprawie.



ZWIĄZEK TATARÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
RADA CENTRALNA
BOHONIKI 23, 16-100 SOKÓŁKA
Adres do korespondencji:
ul. Bystrzycka 22 B, 15-161 Białystok
KRS 0000204972 REGON 050366854 NIP 583-286-32-57
Związek Tatarów
Rzeczypospolitej Polskiej

Muzułmańska Gmina Wyznaniowa
w Kruszyńnianach
KRUSZYŃNIANY 62
16-120 Krynki

Muzułmańska Gmina Wyznaniowa
w Kruszyńnianach



Fundacja Tatarskie
Towarzystwo Kulturalne
ul. Stoczni Gdańskiej 76
15-571 Białystok
NIP: 542-32-33-010, REGON: 200804459
info@fttk.org, www.fttk.org

Fundacja Tatarskie
Towarzystwo Kulturalne

Załączniki:

- Wydruk z Księgi Wieczystej nr BI1B/00040836/9, w tym Dział III i wpis roszczenia na rzecz spółki Konzeptbud
- Kopia "Wykazu ofiarodawców na budowę meczetu w Białymstoku z 1988 r", należy pamiętać że jest kilka wykazów
- Kopia artykułu z portalu www.bialystokonline.pl z 10.05.2022 "Deweloperzy bili się o działkę przy ZUS-ie"
- Wydruk ogłoszenia "Sprzedaż nieruchomości przez MZR w RP, Gminę Wyznaniową w Białymstoku" sygnowana datą: "6 września 2021 roku"
- Potwierdzenie daty 29.06.2022 godzina 16:30:40" publikacji ogłoszenia ze sprzedażą nieruchomości na stronie mzr.pl <https://mzr.pl/sprzedaz-nieruchomosci-przez-mzr-w-rp-gmine-wyznaniowa-w-bialymstoku-2/> - wydruk z dnia 23.01.2023 roku ze strony <https://archive.org/web>
- Potwierdzenie daty 2022.06.29 godzina 16:30:40" publikacji ogłoszenia ze sprzedażą nieruchomości na stronie mzr.pl <https://mzr.pl/sprzedaz-nieruchomosci-przez-mzr-w-rp-gmine-wyznaniowa-w-bialymstoku-2/> - wydruk z dnia 23.01.2023 roku ze strony <https://carbodate.cs.odu.edu/>
- Potwierdzenie braku daty publikacji ogłoszenia ze sprzedażą nieruchomości na stronie mzr.pl <https://mzr.pl/sprzedaz-nieruchomosci-przez-mzr-w-rp-gmine-wyznaniowa-w-bialymstoku-2/> - wydruk z dnia 25.01.2023 roku ze strony <https://carbodate.cs.odu.edu/>