
[List TNP do Jerzego Kowalkowskiego].

Notatki Płockie 41/1-166, 54-58

1996

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Od dłuższego czasu trwa spór z p. Jerzym Kowalkowskim. Ponieważ członkowie TNP nie są zorientowani co do meritum sprawy, na prośbę prezesa TNP publikujemy treść listu jaki w końcu ubiegłego roku skierowali prezes i członek Zarządu TNP do p. J. Kowalkowskiego.

dot.: odpowiedzi na
"wezwanie do zapłaty",
wycofania się z ugody
z 3 VI 1991 r. oraz
zmiany administratora
nieruchomości wspólnej

Płock, dnia 25 października 1995 roku

Pan
Jerzy Kowalkowski
administrator i współwłaściciel
nieruchomości przy pl. Narutowicza 5
09-402 Płock

Motto:

*"Każdy ze współwłaścicieli może
wystąpić do sądu o wyznaczenie
zarządcy, jeżeli nie można uzyskać
zgody większości współwłaścicieli
w istotnych sprawach dotyczących
zwykłego zarządu albo jeżeli
większość współwłaścicieli narusza
zasady prawidłowego zarządu lub
krzywdzi mniejszość"*
art. 203 Kodeksu Cywilnego

1. Zarząd TNP rozpatrzył na posiedzeniu swym w dniu 10 października 1995 r. Pańskie pisma: wezwanie do zapłaty z dnia 3 X 1995 r. kwoty 283 400 000 st. zł z tytułu rzekomego nadmetrażu w ilości 109 m² za okres od 1 VIII 1993 do 30 IX 1995, tj. za 26 miesięcy wraz z ustawowymi odsetkami - 319 250 000 st. zł, tj. razem o 602 650 100 st. zł i postanowił odmówić zapłaty w całości.

Zarząd TNP zauważył, iż to "wezwanie do zapłaty" stanowi z Pańskiej strony swoisty "dar" w 175 rocznicę założenia Towarzystwa, w roku 1995, w którym wydatki na działalność statutową i inwestycyjną (rozbudowa Biblioteki) wynoszą 15 miliardów st. zł.

Od instytucji kultury, jaką jest Międzynarodowy Klub Prasy i Książki, pobieramy miesięcznie 25 000 000 st. zł. Z tego, jak wynika z Pańskiego rozliczenia z dnia 30 IX 1995 r. za m-c wrzesień 1995 dot. kosztów eksploatacji całej nieruchomości żąda Pan 4 931 200 zł (kwestionujemy tu wydatek na wodę i kan. - 4 398 600, tj. dużo więcej niż wynoszą czynsze mieszkaniowe od 9 lokatorów - 2 655 300 zł, samowolne podwyższenie sobie płacy administratora i rosnący szybko nieuzasadniony wzrost wydatków utrzymania własności wspólnej).

Gdyby chciał zadośćuczynić Pańskiemu wezwaniu, to należałoby płacić 10 900 000 st. zł tyt. nadmetrażu miesięcznie i 12 777 000 zł odsetek. Łączne wydatki: 28 608 200 zł. A więc koszty przekroczyłyby o 3 608 200 zł dochody z czynszu, czyli do swojej własności miesięcznie trzeba by dopłacać 14%.

Takie "wezwanie do zapłaty" zmierza do bankructwa "w terminie natychmiastowym". W piśmie z 6 maja 1993 r. do Zarządu TNP m. in. Pan pisał: "... za nadwyżkę powierzchni użytkowaną przez KMPiK, który to czynsz proponuję uzgodnić we wzajemnych negocjacjach...", od których Zarząd nigdy się nie uchylał i nie uchyla. To Pan ich nie podjął.

Teraz - czytającemu ten dokument - należy się wyjaśnienie, w jaki sposób społeczny Zarząd TNP, nie pobierający żadnego wynagrodzenia za swoją pracę wmanewrował się w wieczne spory z człowiekiem, stale naruszającym Kodeks Cywilny, który przypadkowo z urzędnika państwowego stał się jednym z najbogatszych ludzi w Płocku.

2. Początkowo wydawało się, że Pan Kowalkowski nawet ze

względów moralnych winien być wdzięczny, iż zgodziłem się na darowanie mu kary pozbawienia wolności, przewidzianej kodeksem karnym za napisanie oszczerczego paszkwilu z 24 VIII 1992 r. na mnie do Prezydenta Lecha Wałęsy z okazji 70 lecia moich urodzin i przyznania mi Orderu (o tym dalej).

3. Do roku 1989 Towarzystwo Naukowe Płockie było dotowane corocznie przez Państwo. Otrzymywało etaty (36, w tym 30 - Biblioteka), dotacje, budżet.

Pismem Wicepremiera Balcerowicza z dnia 10 października 1989 r. Nr BPI-433/OS/53/89 od roku 1990 zaprzestano dotowania organizacji społecznych zalecając stowarzyszeniom "nieskrępowane rozwijanie działalności gospodarczej", zapewniając samofinansowanie się społecznych instytucji. Stąd na corocznym Walnym Zgromadzeniu w dniu 28 marca 1990 r. dr Marcin Kamiński w dyskusji zgłosił wniosek, który ogół członków zaakceptował w formie uchwał treści następującej:

"Celem stworzenia warunków dla rozwoju działalności gospodarczej wykupić część, około 1/3 domu nr 5 przy placu Narutowicza, położonego 100 m od siedziby Towarzystwa i przystąpić do zakupu i urzędzenia apteki i prowadzenia jej w spółce z farmaceutami - członkami Towarzystwa" (s. 36 i 45 sprawozdania za rok 1990). Niezwłocznie Zarząd TNP wystąpił z pismem z 3 kwietnia 1990 r. do państwowego "Cefarmu" w Łodzi o zbycie Towarzystwu apteki. Przez 6 miesięcy dyrekcja obiecywała nam jej sprzedaż. Lokalne Zrzeszenie Prywatnych Właścicieli Nieruchomości w Płocku, które administrowało nieruchomością zawarło z nami najpierw (14 VIII 1990 r.) porozumienie, a następnie 15 X 1990 r. umowę najmu na wynajem lokalu aptecznego.

Tymczasem Pan Jerzy Kowalkowski - uprzedzony przez nas, iż Towarzystwo stara się o aptekę - choć z zawodu technik geodeta, wystąpił pół roku później, bo 3 października 1990 r. do "Cefarmu" w Łodzi i "od ręki" po trzech dniach uzyskał przyznanie mu apteki (przy czym nas jako zainteresowanej od pół roku strony "Cefarm" w ogóle nie poinformował - dokument wyjęliśmy z segregatora w Łodzi), a od Ministra Zdrowia - uzyskał koncesję na jej prowadzenie.

Odwolał się do Naczelnego Sądu Administracyjnego i wygraliśmy sprawę. Towarzystwo skutecznie zaskarżyło tę decyzję do Na-

czelnego Sądu Administracyjnego, wygrywając.

Niżej wymienione dokumenty pozwolą zapoznać się z działaniami Zarządu TNP w sprawie apteki.

4. Płock, dnia 3 kwietnia 1990 r.
Towarzystwo Naukowe
Płockie

Szanowny Pan
mgr Alojzy Morawski
Dyrektor "CEFARM"
ul. Obrońców Stalingradu 62/64
90-950 ŁÓDŹ

Założone przed 170 laty Towarzystwo Naukowe Płockie (TNP), korzystające do ubiegłego roku ze stałych dotacji państwowych, w obecnych realiach ekonomicznych stosować się musi do zasady samofinansowania. W tym stanie rzeczy społeczny Zarząd TNP zamierza rozwijać działalność gospodarczą.

Towarzystwo ma swą siedzibę we własnej zabytkowej z XV -wieku gotyckiej kamienicy nr 8 przy pl. Narutowicza. Przy tym placu w domu "Pod Opatrznością" (nr 2) mamy naszą Bibliotekę naukową im. Zielińskich. Obecnie pertraktujemy w sprawie nabycia zabytkowego domu (nr 5) także przy placu Narutowicza, w którym mieści się Apteka nr 61003, położona 100 metrów od siedziby Towarzystwa.

Chcielibyśmy zawiązać spółkę celem prowadzenia tej najstarszej płockiej Apteki.

Dlatego też zwracamy się do Szanownego Pana Dyrektora o zbycie tej Apteki nam, tj. spółce, której współnikami byłiby: Towarzystwo Naukowe Płockie, pani mgr farmacji Elżbieta Strupczewska - nasz członek i ewentualnie inne fachowe osoby.

Uprzejmie prosimy o możliwie rychłą odpowiedź.

Wyrazy szacunku z najstarszego grodu Mazowsza,
grodu Krzywoustego łączą

Skarbnik
Towarzystwa Naukowego Płockiego
mgr Maria Świecka

Prezes
Towarzystwa Naukowego
Płockiego
dr inż. Jakub Chojnacki

5. Płock, dnia 8 sierpnia 1990r.

Towarzystwo Naukowe Płockie
L.dz. 207/90

Szanowny Pan
dr Czesław Drażkiewicz
Dyrektor Naczelny "Cefarm" -u
ul.Obrońców Stalingradu 62/64
90-950 ŁÓDŹ

Nawiązując do naszego pisma z dn. 3. 04. 90 r. (którego kopię załączamy) - uzupełniająco dodajemy, że mocą aktu notarialnego nr 4146/90 sporządzonego dn. 25 07 1990 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w Płocku Towarzystwo Naukowe Płockie i mgr farm. Elżbieta Strupczewska (członek Towarzystwa) stali się współwłaścicielami domu nr 5 przy pl. Narutowicza w Płocku, w którym mieści się Apteka nr 61003. Jej przedwojenny właściciel (wyposażenia i leków) mgr Włodkowski zmarł bezpotomnie podczas okupacji.

Towarzystwo i mgr Strupczewska, jako współwłaściciele domu są oczywiście współwłaścicielami również i lokalu aptecznego, stanowiącego część składową domu.

W tej sytuacji wynajem lokalu innej osobie nie może wchodzić w grę, a jedynym "gospodarzem" apteki mogłaby być tylko nasza Spółka i dlatego też podtrzymujemy swe pierwotne podanie z dnia 3 04 90 r. uprzejmie prosząc o jego rychłe załatwienie.

Wyrazy szacunku i powążania z grodu Krzywoustego łączą

Skarbnik
Towarzystwa Naukowego Płockiego
mgr Maria Świecka

Prezes
Towarzystwa Naukowego Płockiego
dr inż. Jakub Chojnacki

Także kilkakrotnie interweniowaliśmy w dyrekcji łódzkiego "Cefarmu" (prezes TNP, dwaj adwokaci, kierownik apteki).

6. Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia
Farmaceutycznego "Cefarm" w Łodzi

Pan
Jerzy Kowalkowski
ul.Ołtariska 5 m 59
Płock
EA/2-22/61-003
1990.10.05.

dot. zdania lokalu apteki nr 61-003 w Płocku

Przedsiębiorstwo Zaopatrzenia Farmaceutycznego "Cefarm" w Łodzi informuje, że w dniu 2.10.br otrzymaliśmy od Pana pismo dotyczące przekazania lokalu aptecznego oraz pismo Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości przekazujące Panu administrację posesji przy ul. Narutowicza 5. Przedsiębiorstwo nasze wyraża zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu w zamian za proponowaną rezygnację z przeprowadzenia remontu lokalu przez nas.

Wyrażamy również zgodę na odsprzedaż Panu wyposażenia apteki i znajdującego się tam zapasu leków po okazaniu koncesji wystawionej na w/w aptekę.

Zobowiązujemy się rozwiązać umowę najmu i przekazać lokal najpóźniej do dnia 30 listopada br.

W związku z tym prosimy o szybki kontakt celem uzgodnienia wszelkich spraw dotyczących opuszczenia lokalu z kierownictwem Działu Aptek mgr. L. Szramem tel. 86-42-01.

Zastępca Dyrektora
d/s Zaopatrzenia

7. Płock, dnia 3 grudnia 1990 r.
Lokalne Zrzeszenie
Właścicieli Nieruchomości
Stary Rynek 20
Płock

Zaświadczenie

Niniejszym zaświadczamy, że nieruchomość nr 5 przy pl. Narutowicza w Płocku jest zarządzana i administrowana przez Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości. Stanowi ona współwłasność ok.10 osób, m.in. mgr farm. Elżbiety Strupczewskiej, Towarzystwa Naukowego Płockiego, Jerzego Kowalkowskiego, Adama Chmielewskiego i in. między którymi istnieje spór o sprawowanie zarządu nieruchomością wykluczający możliwość przekazania administracji którejś z nich bez decyzji sądu.

Do dnia 30 XI 1990 r. znajdujący się w domu na tej nieruchomości lokal apteczny Zrzeszenie wynajmowało Cefarmowi w Łodzi. W dniu 15.10.1990 r. wynajęto go mgr Strupczewskiej i TNP, kierując się tym, iż jest jedynym współwłaścicielem farmaceuta.

Należy stwierdzić, iż p. Kowalkowski przez podstępne wprowadzenie w błąd co do ilości współwłaścicieli popierających go w zabiegach o przejęcie administracji uzyskał obietnicę przekazania mu jej, a nawet wyłudził od Zrzeszenia pismo z moim - jako Przewodniczącego - stempeklem, ale bez mojego podpisu, a podpisane przez osobę nie upoważnioną przeze mnie.

Pan Kowalkowski dysponując tym pismem - poza świadomością Zarządu Zrzeszenia - wykorzystał to pismo w "Cefarmie", w Banku i wobec najemców. Choć zaraz po kilku dniach (3. 10. 1990r.) pisemnie powiadomiłem go, że Zrzeszenie dowiedziało się o wprowadzeniu go w błąd i nie przekaże mu administracji, sporządził sobie pięćdziesiąt z nadrukiem "Administrator" i jednocześnie "Właściciel" i w tym charakterze nadal występuje, wprowadzając wszystkich w błąd, bo nie jest ani administratorem ani właścicielem, tylko jednym z ok. 10 współwłaścicieli.

Obecnie toczy się w Sądzie Rejonowym w Płocku postępowanie z wniosku mgr Strupczewskiej i TNP pko Kowalkowskiemu i Chmielewskiemu o włączenie części domu, zawierającej lokal apteczny, do użytkowania przez mgr Strupczewską i Towarzystwo.

Sprawa nosi sygnaturę Ns.841/90

Przewodniczący
Lokalnego Zrzeszenia
Właścicieli Nieruchomości
adw. Zbigniew Tłuchowski

Łęczyca, dn. 7.12.1990 r.

mgr Józef Retkowski
ul. Dworcowa 5 m 5
Łęczyca

Szanowny Pan
dr inż. Jakub Chojnacki
Prezes Towarzystwa
Naukowego Płockiego
w Płocku

Szanowny panie Prezesie!

Po zapoznaniu się z treścią pisma P. Chmielewskiego skierowanego do Wojewody Płockiego w sprawie nabycia nieruchomości położonej w Płocku ul. Narutowicza 5, za kwotę 170 mln zł pragnę Pana poinformować, że ten Pan proponował 180 mln zł.

Rozmowy prowadził na ten temat z pełnomocnikiem spadkobierców P. inż. Kazmierakiem. Ponieważ Pan wcześniej rozmawiał na temat nabycia tej nieruchomości na rzecz Towarzystwa Naukowego Płockiego, po rozważeniu tej sprawy uzgodniono, by zaprzestać rozmów na ten temat z tym Panem i taniej sprzedać Towarzystwu Naukowemu Płockiemu przyczyniając się tym samym dla rozwoju Towarzystwa. To co pisze ten Pan jest kłamstwem i dziwi mnie, że pragnie szkodzić Towarzystwu Naukowemu, dlatego tylko, że odmówiono mu sprzedaży, nawet za wyższą kwotę.

Pozostaje z szacunkiem
mgr Józef Retkowski

9.

Bowiem byliśmy już współwłaścicielami części nieruchomości. W domu znaleźliśmy się jako pierwsi (przed p. Kowalkowskim), gdyż aktem notarialnym 25 lipca 1990 r. nabyliśmy 5/144 części nieruchomości.

21 sierpnia 1990 r. aktem notarialnym sporządzonym w Łodzi p. Kowalkowski otrzymał w drodze darowizny od p. Heleny Trzciskiej (siostry jego dziadka) 1/4 (36/144) nieruchomości. Wartość wyceniono na kwotę tylko 40 mln zł, a czystą wartość darowizny wyceniono zaledwie na 10 mln zł. Kwoty te są ogromnie zaniżone. Skarb Państwa w należnym podatku od nabycia praw majątkowych poniósł dużą stratę, gdyż wartość rynkowa 1/4 części owej darowizny wynosiła 180 mln zł.

Tyle zapłaciło 9 października 1990 r. TNP za nabytą aktem notarialnym w Płocku 1/4 nieruchomości (tj. 36/144).

26 października 1990 r. aktem notarialnym w Łodzi p. Kowalkowski otrzymał także drugą darowiznę p. Zofii Trzciskiej (siostry Heleny). Wartość wyceniono podobnie jak przy darowiznie z dnia 21 sierpnia 1990 r.: 40 mln zł i 10 mln zł. I znów Skarb Państwa oszukano!

Pismem z 4.VII.1993 r. L.dz. 85/93 określiliśmy 3-miesięczny termin na zapłacenie Skarbowi Państwa różnicy i powiadomienie nas o tym, co dotychczas nie nastąpiło.

O ile Pan tego nie zrobi zwrócimy się do Władz Skarbowych o zbadanie tej sprawy.

Z powyższych dat wynika, iż w okresie od 9-26 października TNP posiadając 41/144 było największym udziałowcem w nieruchomości. Jeszcze 28.XII.1990 r. aktem notarialnym w Płocku nabyliśmy 3/144 tej posiadłości.

W tym stanie rzeczy pismem z 25 października 1990 r. L.dz. 263/90 wystąpiliśmy do Sądu Rejonowego w Płocku o wydzielenie do wyłącznego użytkowania części nieruchomości wspólnej przez wydzielenie lokalu aptecznego dla nas: 148 m² na parterze i 117 m² w suterrenach - magazyny apteczne, łącznie 265 m².

Należy przypomnieć, iż powierzchnia całej nieruchomości wynosi 1456 m², z tego 532 m² (9 mieszkań) i 924 m² lokali użytkowych (w tym mało przydatnych 6 piwnic). Towarzystwo Naukowe Płockie winno otrzymać - zgodnie z art. 207 K.C. "pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów..." A więc 1456 m² x 29% = 422 m². A powierzchni użytkowej w MPIK-u - po doprowadzeniu do jakiegoś porównywalności - posiadamy właściwie 249,3 m² (po odliczeniu 38 m² 4 korytarzy parteru i 2 korytarzy - 12 m² i piętra oraz nie liczeniu w ogóle 6 piwnic - 65 m² trudnodostępnych). Konieczna wizja tych pomieszczeń.

10.

Mając tak dobrą sytuację prawną poszliśmy jednak na kompromis i zawarliśmy ugodę w dniu 3 czerwca 1991 r. licząc na zrozumienie przez p. Kowalkowskiego potrzeb najstarszego (z istniejących) w Polsce Towarzystwa Naukowego Płockiego.

Uгода nie była korzystna dla TNP.

Nieopatrznie przyjęliśmy par. 8 ugody, który brzmi:

"Uzgadnia się, że w przypadku, gdyby powierzchnia pomieszczeń wydzielonych dla Towarzystwa Naukowego Płockiego niniejszą ugodą była większą niż przysługujący TNP i pani Elżbiecie Strupcze-wskiej udział we współwłasności nieruchomości przy placu Narutowicza 5, to sposób rozliczenia tej nadwyżki w stosunku do pozostałych współwłaścicieli uregulowany może być w odrębnej umowie"

Paragraf stał się kością niezgody. Naszym zdaniem nie ma żadnej nadwyżki, którą wyimaginował sobie p. Kowalkowski. Odwrotnie, otrzymaliśmy za mało!

Według nowych pomiarów, dokonanych przez administratora - rzeczoznawcę p. Mieczysława Charzyńskiego, Towarzystwo otrzymało:

a/ Parter: księgarnia, zaplecze, pokój biurowy	=103 m ²
korytarz, duży-przedpokój, korytarz duży -	
schody, 2 małe korytarze	=38 m ²
łazienka	=8,5 m ²
magazynek	=4,8 m ²
	RAZEM =154 m²
b/ I piętro: sala imprez, czytelnia	=8 m ²
sala wykładowa	=26 m ²
pokój księgowości	=14 m ²
pokój dyrektora	=15 m ²
	RAZEM =133 m²
2 korytarze	=12 m ²
	RAZEM =145 m²
c/ piwnice: 6 pomieszczeń trudnodostępnych	
(niegdys na opał i kotłownię/	=65 m ²

Podając w/w liczby analizie przy wyliczaniu powierzchni należynej TNP (29% nieruchomości) nie można liczyć metodą "biurową". Należy dokonać wizji lokalnej i przyrzeć się różnej artakcyjności lokali TNP i p. Kowalkowskiego. A ich intratność jest nieporównywalna.

Oto apteka: jedna z najlepszych lokalizacji, rogowa, z tradycjami, wysokie obroty; 4 lokale od ulicy Tumskiej: salon samochodowy FSO - 45 m², zegarmistrz - 18 m², sklep filatelistyczny artykuły piśmienne - 25 m² i Salon "Szyk" - 49 m². Wszystkie z wejściami od ulicy.

W tych lokalach jest b. mało lub nie ma wcale pomieszczeń schodów, korytarzy, piwnic, w przeciwieństwie do TNP, gdzie proporcja właściwych powierzchni użytkowych w stosunku do zaplecza jest wyjątkowo niekorzystna. Także znacząca część naszego lokalu położona jest na I piętrze.

O tym, że TNP nie otrzymało za dużej powierzchni świadczą i takie liczby: długość nieruchomości (od pl. Narutowicza 3 do Her-tex-u) wynosi 68 m, co pomnożone przez 29% = 20 metrów. My otrzymaliśmy tylko 13 m, a więc 19%. Podobnie na I piętrze nieruchomości - od frontu nieruchomości posiada 23 otwory - okna, w tym dwoje drzwi balkonowych, wszystkie w lokalach użytkowych. TNP otrzymało tylko 5 okien, czyli tylko 22%.

Prosimy zwrócić uwagę na załączoną fotografię nieruchomości przy pl. Narutowicza 5. Pięć okien z lewej strony to "własność" TNP. I to ma być te 29%? "Na oko" widać, jak na należy Towarzystwu 29% udział w całej nieruchomości - to za mało.

Z liczb tych i fotografii wynika, jak niekorzystna dla TNP była ugo-da z 3 VI 1991 r., a wyjątkowo dobra dla p. Kowalkowskiego.

11.

Niedobrze się stało, że Sąd nie przeprowadził wizji nieruchomości oraz nie przyjął propozycji TNP powołania (na nasz koszt) drugiego rzeczoznawcy mgr inż. Kazimierza Kokoszczyńskiego - biegłego są-dowego, uprawnionego do szacowania nieruchomości. Na załączonej fotografii nieruchomości 5 okien (I piętra i parteru), od lewej strony - to "własność" TNP.

Celem uniknięcia wysuwania różnych żądań finansowych - nowy administrator winien przemyśleć inny sposób rozliczenia dochodów pomiędzy współwłaścicielami. Przekazujemy nasz projekt. W/g cen rynkowych z końca 1995 roku dochody miesięczne z nieruchomości przy pl. Narutowicza 5 wynoszą ok. 160 000 000 st. zł brutto. Oczywiście, po realnej wycenie, wolnorynkowym czynszu części użytkowanej przez p. Kowalkowskiego, a więc za aptekę 265 m² (w tym 117 m² magazyny w suterrenie) po 300 000 zł (sutereny 50%), a nie po 10000 zł jak sobie wyznaczył, a za mieszkanie 140m samowolnie adaptowane z lokalu użytkowego KMPiK - czynsz jak za lokal użytkowy po 100 000 zł/m².

Ponieważ współwłaściciele domu ponieśli tu straty mają prawo żądać zapłaty za trzy lata wstecz.

Ustalanie wysokości czynszu za 265 m² apteki należy do czynności przekraczającej zakres zwykłego Zarządu, tym bardziej, że zainteresowany - właściciel apteki jest współwłaścicielem nieruchomości i równocześnie administratorem obiektu. Tak ważna decyzja - skutkująca zmniejszenie miesięcznie dochodów o kilkadziesiąt milionów zł z krzywdą dla pozostałych współwłaścicieli - zgodnie z art. 199 KC wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli.

Współwłaścicielami nieruchomości są:

Współwłaściciel	%	Należność m-czna brutto w stos. do udziału we własności
Towarzystwo Naukowe Płockie w 83/288 częściach	28,82	46 112 000,-
Jerzy Mirosław Kowalkowski w 144/288 częściach	50,00	80 000 000,-
Adam Andrzej i Urszula Maria małż. Chmielewscy na prawach wspólności ustawowej w 40/288 częściach	13,89	22 224 000,-
Marek Piotr Stanowski w 5/288 częściach	1,74	2 784 000,-
Ryszard Jan Grudzień w 5/238 częściach	1,74	2 784 000,-
Elżbieta Maria Guzowska w 5/288 częściach	1,74	2 784 000,-
Ryszard Jan Grudzień w 12/1440 częściach	0,83	1 328 000,-
Elżbieta Maria Guzowska w 12/1440 częściach	0,83	1 328 000,-
Władysław Janicki w 6/1440 częściach	0,41	656 000,-
RAZEM	100,0%	160 000 000 st. zł miesięcznie brutto

W tym stanie rzeczy z uwagi na fakt, iż wycofał się Pan z par. 8 ugody, TNP wycofuje się z 6: "Towarzystwo Naukowe Płockie i Pani Elżbieta Strupczewska niniejszym rezygnują z wszelkich roszczeń dotychczas podnoszonych co do prowadzenia apteki w budynku przy pl. Narutowicza 5" i wystąpi do Sądu o zwrot apteki, a odda Panu MPIK.

Zabranie nam apteki, to największa krzywda, jaka spotkała Towarzystwo po II wojnie światowej.

Wnieśliśmy pozew do Sądu o odebranie Panu apteki.

II.

Samowolna zamiana lokalu użytkowego na mieszkalny; poniższa uchwała podjęta została bez zgody współwłaściciela tj. TNP:

Płock, dnia 1.09.91 r.

U C H W A Ł A

współwłaścicieli nieruchomości położonej w Płocku przy pl. Narutowicza 5 w osobach:

1. Jerzy Kowalkowski - udział 50%
 2. Urszula i Adam młż. Chmielewscy - udział 13,89%
- łącznie udział 63,89%
podjęta w dniu 1. 09. 91 r.

W związku z próbami wynajęcia lokalu na I piętrze (dotychczas zajmowanego przez KMPiK na biuro) na działalność handlową lub usługową, oraz brakiem chętnych na ten lokal na w/w działalność wspólnicy w/w podejmują decyzję o przeznaczeniu przedmiotowego lokalu na lokal mieszkalny.

W związku z powyższym administrator podejmuje starania o wykonanie adaptacji w/w lokalu na cele mieszkalne.

Urszula i Adam
Chmielewscy

Administrator Nieruchomości
w Płocku, Pl. Narutowicza 5
Jerzy Kowalkowski
Współwłaściciel

Nie jest prawdą, iż brak było chętnych na ten lokal użytkowy. TNP w ciągu kilku dni mogłoby wskazać najemcę. Poza tym uchwała nie mówi, iż mieszkanie ma być dla p. Kowalkowskiego o pow. 140 m², 2 balkony, 9 okien - mieszkanie luksusowe. Podpisując "uchwałę" Pan Kowalkowski sam dla siebie ustanowił "prawo".

Decyzja taka ogromnie zmniejszająca dochody nieruchomości przekraczała zakres zwykłego zarządu, stąd zgodnie z art. 199 Kodeksu Cywilnego "...potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli". Gdyby współwłaściciele nie wyrazili zgody, a na pewno tak byłoby, pozostałoby Panu szukać "rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli" (art. 199 KC).

Przypominamy Panu, iż samowolnie dla siebie podejmując uchwałę zubożył Pan skromną materialną bazę kultury płockiej o 140 m².

Przed ok. 30 laty władze miasta Płocka przeznaczyły na wykwaterowanie mieszkających tam rodzin 3 mieszkania zastępcze. Jeszcze raz: Pana mieszkanie najlepsze na Starym Mieście, 140 m², rogowe, I piętro, 2 balkony, 9 okien, wspaniały widok na Wzgórze Zamkowe (Tumskie). Co za atrakcyjny lokal powstały z krzywdą współwłaścicieli i kultury!

Także Sąd Wojewódzki w wyroku z 26.X.1992 r. (sygn. akt I C 1015/91) słusznie podniósł, iż "...Poza tym do rozliczenia nadwyżki należy zdaniem Sądu doliczyć powierzchnię lokalu mieszkalnego pozwanego, który choć służy bezpośrednio zaspokojeniu potrzeb współwłaściciela, to jednak mógł przynieść dochód przy dalszym jego wykorzystaniu na cele użytkowe..."

Czynność prawna sprzeczna z prawem jest nieważna.

Także prawo lokalowe art. 38 mówi, że "Zmiana przeznaczenia lokalu mieszkalnego na użytkowy i odwrotnie wymaga zezwolenia terenowego organu administracji państwowej". Ewentualne zezwolenie wydaje ów organ w formie decyzji (zaskarżalnej) - w postępowaniu z udziałem zainteresowanych stron, w więc i Towarzystwa Naukowego. Pan, dokonując tej samowoli pozbawił współwłaścicieli dodatkowych dochodów. Wcześniej czy później upomną się o pieniądze.

Przy przeróbce wymienił Pan 9 okien klasycystycznych 6-szybowych na 3-szybowe współczesne kolidujące z charakterem stylu, nie mając pierwotnie zgody konserwatora zabytków.

W ten sposób zeszcpeciono elewację I piętra zabytkowego budynku znajdującego się na Starym Mieście. Proszę zobaczyć obecnie tę elewację od strony pl. Narutowicza.

12.

Paszkwił do Prezydenta Lecha Wałęsy.

W 70 rocznicę urodzin i 25-lecie mojej prezesury - na wniosek Wojewody Płockiego - Prezydent RP przyznał mi Order Polonia Restituta I klasy.

Pan Kowalkowski napisał do Prezydenta w dniu 24 VIII 1992 r. następujące pismo - paszkwił, które zaczyna się następująco:

Szanowny Panie Prezydencie

Przeczytawszy w prasie o nadaniu najwyższego odznaczenia państwowego prezesowi Towarzystwa Naukowego Płockiego przez Pana Prezydenta, zostałem zbulwersowany tym, że Pan Prezydent został wprowadzony w błąd i na wniosek Wojewody Płockiego przyznał odznaczenie człowiekowi, który na to w żadnym wypadku nie zasługuje. Człowiek, który swego czasu był posądzony o kolaborację z Niemcami, piastujący różne wysokie funkcje za komuny, przyjaciel szefa SB, milicji i I-go Sekretarza PZPR, który już jako prezes TNP skrzywdził wielu ludzi w podstępny sposób wydzierając im ich majątki i pamiątki rodzinne, który obstał się ludźmi takimi jak prokurator z czasów stalinowskich i innymi tego typu pokroju, człowiek z wykształcenia mgr prawa a łamiący to prawo na co dzień, nie zasługuje na tego typu odznaczenie. Mając dwunastu adwokatów, wielu sędziów i prokuratorów jako członków Towarzystwa, czuje się bezkarnie na tym terenie ... itd.

Przedstawił 16 zarzutów, wszystkie nieprawdziwe.

Najbardziej bolesny był zarzut o kolaborację z hitlerowcami. Wyjątkowo złośliwy i haniebny. A wiedział, że ja pracując za okupacji w tartaku w Płocku w w pierwszym dniu wyzwolenia miasta (21 I 1945) zostałem awansowany na kierownika tartaku (60 pracowników).

Na stanowisku tym byłem do 1960 r. Nikt nigdy (milicja, UB, władze partyjne) nie zadał mi nawet pytania na temat mojej działalności w okresie okupacji, gdyż wszyscy wiedzieli, co robiłem i nikt nie kwestionował mego życia okupacyjnego. Uczynił to dopiero po prawie 50 latach p. Kowalkowski.

Stąd wytoczyłem mu sprawę karną w Sądzie Rejonowym (art. 178 2 KK) i żądałem 100 mln zł na rzecz PCK. I wówczas zaczęły się prośby, płacze. Wyraziłem zgodę na ugodę i stąd w protokole rozprawy głównej czytamy: "Oskarżony pan Jerzy Kowalkowski odwołuje jako nieprawdziwe zarzuty podniesione w liście do Prezydenta RP z dnia 24.VIII.1992 r. pod adresem oskarżyciela pana Jakuba Chojnackiego i za podniesienie tych zarzutów przeprasza i wyraża ubolewanie, zobowiązując się na przyszłość takowych zarzutów nie podnosić. Tekst powyższy zostanie przedstawiony Prezydentowi RP oraz Wojewodzie Płockiemu ...".

Równocześnie wyraziłem zgodę na niepublikowanie tych przepisów w prasie lokalnej, które - jego zdaniem - mogłyby skompromitować go w środowisku płockim.

Ta szlachetność z mojej strony nie zaowocowała zmianą stosunku p. Kowalkowskiego do TNP. Uraz pozostał. Nie wiem, czy do tej ohydnej sprawy będzie można wrócić!

13.

Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości administrując nieruchomością zgromadziło na koncie bankowym 95 mln zł. Zarząd TNP po podpisaniu ugody z p. Kowalkowskim pismem z 8.VI.1991 r. L.dz. 148/91 wnosil, aby kwotę tę przelano na konto p. Kowalkowskiego - jako administratora, na którego powołanie wyraziliśmy zgodę. Pani sędzia Maria Świecka - skarbnik i prezes TNP myśleli, iż mają do czynienia z uczciwym człowiekiem. Niestety popelniono wielki błąd. Brak rozliczenia z Towarzystwem uzasadniał chorobą i brakiem czasu. Obiecywał zaliczkowo w m-cu lipcu 1991 r. przelać 50 mln zł na nasze konto. Słowa nie dotrzymał. Pieniądże zamiast rozdzielić dla wszystkich współwłaścicieli zatrzymał dla siebie i swego wspólnika mgr. Adama Chmielewskiego.

Sprawę tę skierowaliśmy do Sądu Wojewódzkiego w dniu 6.XII.1991 r. L.dz. 229/91. W odpowiedzi na nasz pozew pismem z dnia 18 lutego 1992 r. wystąpił p. Kowalkowski z powództwem wzajemnym, w uzasadnieniu podając szereg pomówień, nawet oszczerstw, usiłując tym wprowadzić Sąd Wojewódzki w błąd.

Napisałem do Sądu Wojewódzkiego (pismo z 10.XI.1992 r. L.dz. 188/92) odpowiedź i nasze ustosunkowanie się do 16 punktów zarzutów w jego odpowiedzi na pozew. Dziwię się, że tylu nieprawd nie bał się napisać do Sądu.

Wyprocesowaliśmy 150 mln. zł.

14.

Jakiś czas był spokój, choć już w "Nowym Tygodniku Płockim" nr 17/51 z 3.V.1993, s. 11 ukazała się notka: "Osoby zgłaszające roszczenia do władz Towarzystwa Naukowego Płockiego proszę o kontakt, tel. 52-81-28". Był to wówczas telefon p. Kowalkowskiego. Zgłaszających się osób z roszczeniami prawdopodobnie nie było, gdyż w "tym temacie" dotychczas cicho.

15.

Na nasze 3 pisma z prośbą o podanie współwłaścicielom, ile metrów kwadratowych przeznaczył pan z MPiK (lokal użytkowy) na mieszkanie dla siebie - nie udzielił Pan odpowiedzi. O wielkości metrażu dowiedzieliśmy się dopiero z dokumentów sądowych.

Nie składa Pan nawet rocznych sprawozdań (informacji) współwłaścicielom ze swej działalności, w tym finansowej, mimo naszych prób. A art. 208 KC brzmi: "Każdy ze współwłaścicieli, nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu".

Naszego rzeczoznawcę, administratora Mieczysława Charzyńskiego usiłującego zapoznać się z administracją nieruchomości obraził Pan i wyprosił.

Z ostatniego rozliczenia za m-c wrzesień 1995 wynika, iż znów zamowolnie podniósł Pan sobie płacę. W piśmie z 24.X.1991 r. L.dz. 208/91 w pkt. 8 wyraziłm zgodę na zatrudnienie Pana na pół etatu z wynagrodzeniem 1 mln zł (a nie jak Pan samowolnie sobie wyznaczył cały etat za 2 mln zł miesięcznie - a przecież w aptece pra-

cując Pan na 1 1/2 etatu!).

W piśmie z 27.IX.1993 r. L.dz. 110/93 na prośbę mgr. Adama Chmielewskiego zatwierdziłm od 1 września 1993 r. kwotę 2 mln. zł (cały etat).

Natomiast nie wyraziliłm nigdy zgody, aby znajdujący się przy aptece pokój 12 m² był dla potrzeb administratora nieruchomości. Przy tak stosunkowo małym obiekcie - byłoby to ogromnym marnotrawstwem, podobnie jak żądanie Pana w piśmie z 4.X.1991 r., że "Do wysokości moich poborów zamierzam dodać jeszcze limit kilometrów za używanie prywatnego samochodu do celów związanych z administracją". Podobnie usiłowanie ze strony pańskiej przerwecenia kosztów adaptacji części Klubu MPiK na mieszkanie dla Pana na współwłaścicieli.

Obecnie Zarząd TNP wycofuje się w ramach oszczędności i racjonalnej gospodarki od 1 listopada 1995 r. akceptuje tylko pół etatu z kwotą 1,5 mln st. zł miesięcznie.

Będzie to "wynagrodzenie odpowiadające uzasadnionemu nakładowi jego pracy" (art. 205 KC).

Pismem z 27.IX.1993 L.dz. 110/93 uzgodniliśmy, że ewentualne zwolnione w nieruchomości mieszkanie przekaże Pan TNP dla potrzeb fachowej kadry Biblioteki im. Zielińskich TNP. Podobno zwolnił się lokal, ale Pan przyznał go bez uzgodnienia z nami osobie trzeciej (informacja nie sprawdzona, stąd prosiłm o wykaz lokatorów, którego nie chce Pan ujawnić!). Ale ta tajemnica się wyda!

Równocześnie przypominamy, iż na pismo nasze z 28.VII.1995 r. L.dz. 109/95 dot. danych o dochodach z nieruchomości i nazwisk lokatorów - do wiadomości współwłaścicieli - odmówił Pan udzielenia odpowiedzi. Ostatnio naszemu rzeczoznawcy - administratorowi p. Mieczysławowi Charzyńskiemu odpowiedział Pan, iż nie należy to do obowiązków administratora. Nieprawda! Vide: art. 208 KC!

16.

W tym stanie rzeczy, w związku z odstąpieniem Pana od ugody z 3 czerwca 1991 r. i zbędnymi, nieuzasadnionymi wysokimi kosztami, nie przestrzeganiem Kodeksu Cywilnego, nie sprawdzeniem się jako ustanowionego zarządcy rzeczą wspólną, a stawianiem współwłaścicieli przed faktami dokonany, co jest niedopuszczalne - proponujemy zmianę na stanowisku administratora od 1 stycznia 1996 r. Z tym dniem administrować budynkiem winno TNP.

O ile nie ustąpi Pan dobrowolnie przekażemy sprawę do Sądu.

Pismem z dnia 27.IX.1993 r. L.dz. 110/93 sygnalizowaliśmy Panu, iż o ile nadal będą trudności w wykonywaniu praw i obowiązków z zarządu nieruchomością wspólną - to współwłaściciele (ta mniejszość) zastanowią się nad zmianą administratora. To ostrzeżenie jednak nie poskutkowało.

Na rozważenie może wymienionej propozycji Zarząd TNP pozostawia Panu 30 dni. Żył Pan jeszcze przemyśleć i sprawdzić dane zawarte w tym liście o wysoce niekorzystnej dla nas ugodzie z 3.VI.1991 r. i innych sprawach - odpowiednio się ustosunkować.

Proszę pamiętać, że działalność TNP to interes społeczny, dochody z naszej części idą na dofinansowanie naukowej Biblioteki im. Zielińskich TNP - jednej z 39 ważniejszych Bibliotek w Polsce, siódmej wśród najstarszych - a nie do kieszeni prywatnej.

Członek Zarządu TNP
dr Jerzy Stefański

Prezes
Towarzystwa Naukowego Płockiego
dr inż. Jakub Chojnacki.

Otrzymują:
współwłaściciele:

1. mgr Adam Chmielewski - ul. Źródłana 24
2. p. Elżbieta Guzowska - pl. Narutowicza 5
3. p. Ryszard Grudzień - pl. Narutowicza 5
4. p. Marek Stanowski - pl. Narutowicza 5
oraz:
5. mec. dziekan Jerzy Kejna - pełnomocnik Zarządu TNP
6. prof. dr hab. inż. Janusz Pysiak - wiceprezes TNP
7. dr Wiesław Koński - Sekretarz Generalny TNP
8. dr. Jerzy Stefański - Członek Zarządu TNP, radca prawny
9. p. Mieczysław Charzyński - administrator, rzeczoznawca, pełnomocnik TNP
10. p. Wanda Trojanowska - główna księgowa TNP