

# Ciemne interesy pod zielonym sztandarem

Marcel Zatoński  
2015-03-25 00:00

**Stowarzyszenie proekologiczne informuje deweloperów, że mają błędy w dokumentacji. Ale chętnie się dogada**

Pod zielonym sztandarem łatwo robić ciemne interesy — a nigdzie nie robi się ich tak dobrze jak w branży deweloperskiej i budowlanej, gdzie pieniądze są duże, a terminy krótkie. Na mocy przepisów każda „organizacja ekologiczna” może ubiegać się o przystąpienie na prawach strony do dowolnego postępowania administracyjnego, dotyczącego wydania decyzji środowiskowych przy inwestycjach w domy, biurowce czy drogi, jeśli tylko powoła się na swoje cele statutowe. Z tej możliwości korzystają nie tylko troszczący się o przyrodę ekolodzy, ale też osoby troszczące się o zasobność własnych portfeli.

— Stowarzyszenie Lege Artis Pro Natura przystępuje do spraw o wydanie decyzji środowiskowych w całym kraju i wyciąga od przedsiębiorców pieniądze za obietnicę odstąpienia od blokowania inwestycji — twierdzi nasze źródło, związane z jedną z firm deweloperskich. Zarzut jest poważny, postanowiliśmy więc go zweryfikować.

## Szukanie stowarzyszenia

O stowarzyszeniu Lege Artis Pro Natura niewiele wiadomo. Zostało zarejestrowane w bydgoskim rejestrze w kwietniu 2014 r. Jako siedzibę wskazano Solec Kujawski, ale adresy korespondencyjne, podawane w urzędowych pismach, to nieodmiennie skrytki pocztowe — w ubiegłym roku w Toruniu, w tym roku w Poznaniu. Działalność prowadzi jednak w całej Polsce — było uczestnikiem postępowań m.in. w Gdyni, Lublinie, Siedlcach, Wrocławiu, Rzeszowie, Krakowie, Katowicach, Szczecinie czy Swarzędzu.

Stowarzyszenie oficjalnie zajmuje się ochroną środowiska naturalnego. Robi to przede wszystkim poprzez uczestnictwo w postępowaniach, dotyczących wydania decyzji środowiskowych. Tropi błędy i uchybienia w raportach i kartach informacyjnych, a potem składa odwołania w Samorządowych Kolegiach Odwoławczych (SKO).

Z pozoru to działalność chwalebna — tyle że stowarzyszenie nie upiera się przy składaniu odwołań. Z przyjemnością bowiem, jak piszą jego przedstawiciele w listach do przedsiębiorców, „może odstąpić od tych działań i przekazać inwestorowi uchybienia i błędy w karcie informacyjnej, lecz tylko w przypadku osiągnięcia porozumienia”.

## Pieniądze albo skarga

Na „wypracowanie porozumienia” stowarzyszenie daje zazwyczaj inwestorom kilka dni, maksymalnie tydzień. A porozumienie oznacza po prostu... pieniądze. Przedstawiciele stowarzyszenia zapraszają zainteresowanych deweloperów „na negocjacje” do Poznania — sami do podróży się nie kwapią.

„Brak reakcji na tę ofertę zostanie uznany przez Stowarzyszenie jako brak woli zawarcia porozumienia, co będzie oznaczać wysokie prawdopodobieństwo wniesienia odwołania, co może niepotrzebnie przedłużyć postępowanie administracyjne” — czytamy w pismach Lege Artis Pro Natura, wysyłanych do przedsiębiorców.

— Schemat działania był prosty: dostaliśmy list, informujący o „błędach w dokumentacji”, które mogą opóźnić realizację inwestycji — ale bez żadnych szczegółów. Potem był jeden telefon, że „czas na negocjacje minął”. Firma dogadała się ze stowarzyszeniem, bo goniły ją terminy, a przepychanki prawne zajęłyby pewnie kilkanaście miesięcy. Oczywiście żadnych błędów nie wskazano, poszedł natomiast list dziękczynny do wydziału środowiska, że współpracujemy — mówi zastrzegający anonimowość przedstawiciel innej firmy deweloperskiej, którą stowarzyszenie wzięło na celownik.

## Stowarzyszenie odnalezione

Z przedstawicielami Lege Artis Pro Natura udało nam się skontaktować poprzez skrzynkę na platformie Gmail (organizacja nie ma swojej strony internetowej). Na nasze wstępne pytania o działalność, członków, finanse, treść statutu czy choćby adres stowarzyszenie odpisało, że „może rozważyć” udzielenie odpowiedzi tylko po spełnieniu dwóch warunków: autoryzacji całego tekstu (czego nie dopuszcza prawo prasowe) i ujawnieniu nazw firm, z którymi rozmawialiśmy — a więc w istocie ujawnieniu źródeł, do których ochrony dziennikarze zobowiązani są na podstawie zapisów prawa prasowego.

Po naszej odmowie i przesłaniu prośby o ustosunkowanie się do zarzutów naszych rozmówców stowarzyszenie ponowiło żądanie ujawnienia źródeł, deklarując jednocześnie, że „jest gotowe udzielić odpowiedzi na niektóre pytania”. W końcu, po miesiącu od pierwszych prób kontaktu, uzyskaliśmy odpowiedzi.

Stowarzyszenie poinformowało nas, że istnieje od kwietnia ubiegłego roku, liczy trzech członków, koszty prowadzenia działalności pokrywa z prywatnych pieniędzy przedstawiciele, nie sporządza sprawozdań finansowych, bo nie ma takiego obowiązku, i nie ma statutu, bo nie jest stowarzyszeniem rejestrowym i wystarczy mu regulamin. Nie ma też obowiązku podania konkretnego adresu, więc tego nie robi. Według jakiego klucza przystępuje do postępowań?

„Nie ma jakiegoś szczególnego klucza. Przystępujemy do bardzo różnych postępowań, dotyczących najróżniejszych inwestycji, ponieważ błędy i uchybienia w kartach informacyjnych i raportach znajdują się w przeważającej większości spraw, do których przystępujemy i to niezależnie od charakteru i rodzaju inwestycji” — napisali przedstawiciele Lege Artis.

## Chętnie doradzimy

A co z zarzutami deweloperów? Stowarzyszenie zdecydowanie im zaprzecza.

„Dajemy inwestorowi wybór, polegający na tym, że błędy i uchybienia w dokumentacji przekazujemy albo jemu, albo zgłaszamy je do urzędu lub SKO. Jeśli nie dochodzi do zawarcia porozumienia, to faktycznie oznacza to przedłużenie postępowania — często nawet znaczne, gdyż najczęściej w takiej sytuacji odwołujemy się do SKO, a później do WSA, względnie składamy do urzędu wnioski o uzupełnienie dokumentacji. Co do płatności za doradztwo, to najczęściej termin ten wynosi tydzień od podpisania umowy, czasem 3-4 dni. Z chwilą wypełnienia wszystkich warunków umowy stowarzyszenie odstępuje na zawsze od składania środków odwoławczych od decyzji. Nie jest prawdą, że odstępując od odwołania stowarzyszenie nie wskazuje błędów w dokumentacji. Zawsze to robimy, bez wyjątku, a przypadki kiedy tego nie robimy należą do rzadkości i tylko wtedy gdy inwestor wyrazi zgodę na to, żeby nie przekazywać mu błędów w dokumentacji” — pisze Lege Artis w odpowiedzi na naszą prośbę o komentarz do zarzutów deweloperów.

Stowarzyszenie podkreśla, że samo nie zawiera umów z firmami deweloperskimi — robią to jego przedstawiciele w imieniu własnym.

„Przekazanie błędów inwestorowi zapewnia osiągnięcie celów postępowania, gdyż — zgodnie z treścią umów — inwestor ma prawny obowiązek uczynić użytek ze wskazanych przez nas błędów i uchybień” — informuje Lege Artis.

Jednocześnie sugeruje, że „kłamlive informacje” o tym, jakoby po zainkasowaniu zapłaty za usługi nie wskazywało żadnych błędów, rozpowszechnia jedna z lubelskich spółek deweloperskich. To nieprawda — uzyskaliśmy je od przedstawicieli spółki z drugiego końca kraju. Stowarzyszenie jest przecież bardzo aktywne. © P

### **Łatwy zarobek**

*Co nie jest zabronione, jest dozwolone. Stowarzyszenie Lege Artis Pro Natura, chroniące środowisko naturalne za pomocą pism grożących deweloperom sparaliżowaniem prac budowlanych i zachęcające do przekazania opłat za „doradztwo”, nie jest w Polsce przypadkiem jedynym czy wyjątkowym. W połowie 2013 r. na łamach „PB” opisywaliśmy działalność łódzkiego stowarzyszenia Patronus, które na masową skalę pozywało sklepy internetowe w całym kraju za umieszczanie w regulaminach sprzedaży tzw. klauzul niedozwolonych. Stowarzyszenie było bardzo skrupulatne — wysyłało osobne pozwody za każdą klauzulę, czasem kilkadziesiąt do jednego sklepu. Łącznie do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów skierowało kilkanaście tysięcy pozwołów. Wcześniej jednak zachęcało przedsiębiorców do „zapobieżenia zapadnięciu wyroków” w bardzo prosty sposób — wystarczyło dokonać „dobrowolnej zapłaty” na konto powiązanej z nim spółki. „Masowe kierowanie pozwołów przez profesjonalnych pełnomocników reprezentujących konsumentów paraliżuje pracę SOKiK i nie ma nic wspólnego z ochroną interesu publicznego. Nie budzi wątpliwości, że przedmiotowe działania mają cel zarobkowy” — oceniał takie praktyki UOKiK.*

### **OKIEM PRAWNIKA**

#### **Obawy są uzasadnione**

**PRZEMYSŁAW ZDRAJKOWSKI, radca prawny w zespole ds. prawa ochrony środowiska kancelarii Domański Zakrzewski Palinka**

*Przepisy dają szerokie uprawnienia organizacjom ekologicznym, które mogą działać w dowolnej formie (także tzw. stowarzyszenia zwykłego). Możliwość ta obejmuje uczestnictwo na prawach strony w postępowaniu przed organem administracji publicznej w I i II instancji oraz w sprawach przed sądami administracyjnymi. Warto przy tym podkreślić, że organizacja ekologiczna może dołączyć do postępowania na dowolnym jego etapie, a dopuszczona do niego, niezależnie od zasadności stawianych zarzutów, może wykorzystać wszystkie instancje procesowe dla obrony swoich racji. Dlatego też obawa inwestorów przed wydłużeniem postępowania jest uzasadniona. Należy jednak podkreślić, że możliwość udziału organizacji ekologicznych dotyczy wyłącznie tzw. postępowań z udziałem społeczeństwa (nie wszystkie postępowania są tak kwalifikowane). Ponadto organizacja ekologiczna powinna udowodnić zasadność uczestnictwa w postępowaniu, powołując się na swoje cele statutowe (przy czym odniesienie się w statucie organizacji w sposób ogólnikowy do kwestii związanych z ochroną środowiska nie powinno być wystarczające). Dodatkowo organizacja ekologiczna (od 1 stycznia 2015 r.) powinna wykazać, że prowadzi działalność statutową przez minimum 12 miesięcy poprzedzających wszczęcie danego postępowania. Dlatego też każdy inwestor powinien poddać gruntownej analizie zarzuty stawiane przez organizację ekologiczną, rodzaj postępowania, do którego organizacja zamierza dołączyć, postanowienia statutu organizacji oraz okres jej działalności. Jeżeli jednak organizacja ekologiczna wykaże wszystkie przesłanki uczestnictwa w postępowaniu, to inwestor będzie w istocie rzeczy pozbawiony efektywnych instrumentów prawnych dla przeciwdziałania przedłużaniu postępowania.*