

Protokół nr 14/VI/15
posiedzenia Doraźnej Komisji ds. Transportu
Rady Miejskiej w Łodzi
które odbyło się 18 czerwca 2015 r.
w Urzędzie Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104

I. Obecność na posiedzeniu

1. Członkowie Komisji

- stan..... 7
- obecnych..... 7
- nieobecnych..... 0

2. Zaproszeni goście – według listy

Listy obecności stanowią załączniki nr 1 i 2 do nin. protokołu.

II. Proponowany porządek posiedzenia:

1. Obsługa komunikacyjna i parkingowa przy ul. Hetmańskiej 8 w Łodzi.
2. Sprawy różne i wniesione

III. Przebieg posiedzenia

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji p. **Bartosz Domaszewicz**. Radni przyjęli zaproponowany porządek posiedzenia poszerzony o 1 punkt.

Zmieniony porządek obrad:

1. Przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie skargi nr 9 z 2015 – referuje radny p. Maciej Rakowski.
2. Obsługa komunikacyjna i parkingowa przy ul. Hetmańskiej 8 w Łodzi.
3. Sprawy różne i wniesione

Punkt 1.: Przyjęcie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie skargi nr 9 z 2015 – referuje radny p. Maciej Rakowski.

(Omawiany dokument znajduje się w teczce nr: DPr-BRM-II.1510.23.9.2015)

Radny p. Maciej Rakowski omówił sprawę oraz przedstawił projekt uchwały.

Komisja rozpatrzyła i przyjęła projekt uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie skargi nr 9 z 2015 r. o uznaniu skargi za bezzasadną.

Wynik głosowania: „za” – 6 głosów, „przeciw” – 0 głosów, „wstrzymujących się” – 0 głosów.

Punkt 2.: Obsługa komunikacyjna i parkingowa przy ul. Hetmańskiej 8 w Łodzi.

Przewodniczący Komisji dokonał wprowadzenia do punktu.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski poprosił o możliwość zaprezentowania tej sprawy.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska poinformowała, że nieruchomość, która jest przedmiotem dyskusji została wywłaszczona. W związku z tym, że realizacja inwestycji nie została przeprowadzona w terminach, które wynikają z Ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel lub spadkobierca dawnego właściciela może wystąpić z wnioskiem o zwrot nieruchomości, tak jak w tym przypadku. W dniu 10 kwietnia 2008 r. zostało wszczęte postępowanie dotyczące zwrotu nieruchomości. Prezydent Miasta został wyłączony przez Wojewodę i postępowanie zostało przekazane do rozpatrzenia Staroście Pabianickiemu. Została wydana decyzja, na skutek odwołania i uwag, które zostały skierowane do organu prowadzącego dotyczące operatu szacunkowego i metodologii decyzja została zmieniona i ostateczna decyzja została wydana w 30 marca 2009r. Miasto podejmowało działania inwestycyjne, w związku z tym zwróciło się, po potwierdzeniu konieczności nabycia przez Wydział Budynków i Lokali, do osoby, która stała się właścicielem na podstawie decyzji zwrotowej o zbycie tej nieruchomości na rzecz miasta, wówczas ówczesna właścicielka poinformowała, że będzie zainteresowana taką transakcją, tylko wówczas, kiedy zawarta przez nią umowa przedwstępna z inwestorem nie dojdzie do skutku. Nastąpiła transakcja i właścicielka zbyła tą nieruchomość w sytuacji, kiedy tam była już rozpoczęta inwestycja budowy nawierzchni drogowej. Obecny właściciel stał się właścicielem tej nieruchomości w stanie zagospodarowania(budowy drogi).

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski poinformował o aktualnej sytuacji związanej z istniejącym sporem. Od marca 2015 r. Miasto jest w sporze z właścicielem nieruchomości. Został skierowany przeciwko miastu Łódź pozew, przy wartości przedmiotu sporu ok. 4 800 000 zł, przy czym roszczenie p. P.M. (właściciela nieruchomości) jako prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w istocie sprowadza się do dwóch roszczeń: żądania przeniesienia na Miasto własności tych działek, na których ustanowiona-wybudowana została infrastruktura w zamian za zapłatę odpowiedniej części wynagrodzenia oraz roszczenie odszkodowania za rzekome szkody, które p. P.M. (właściciel) poniósł, uznając, że decyzje dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego nie poszły po myśli, w związku z tym nie może zrealizować inwestycji polegającej na budowie kolejnego osiedla mieszkaniowego w tamtej okolicy. Tak, więc roszczenie to nie jest związane tylko i wyłącznie z samą przedmiotową działką, składa się ono z dwóch elementów. Rozpatrując je w kategoriach wartości, proporcje wyglądają w ten sposób, że to roszczenie o zapłatę odszkodowania szacowane jest na ok. 2 800 000 zł, roszczenie na przeniesienie własności działek na ok. 2 000 000 zł. Jeżeli chodzi o stan faktyczny sprawy sądowej to na dzień 30 czerwca 2015 r. wyznaczony jest termin pierwszej rozprawy sądowej. Co do roszczeń Miasto Łódź co do zasady stoi na stanowisku, mając na uwadze dotychczasowe rozmowy i negocjacje z właścicielem, gdzie już miało dojść do sprzedaży nieruchomości, gdzie były szykowane akty nieruchomości do zamiany (bo uwzględniana jest możliwość taka, że w cenę tego wynagrodzenia za te działki byłaby przeznaczona inna działka dotycząca nieruchomości). Do tych negocjacji dochodziło, natomiast do finalnego dokonania zamiany nie doszło, w związku z tym stanowisko Wydziału Organizacyjno-Prawnego (w związku ze stanowiskiem jednostek merytorycznych UMŁ) jest, że wnosi w całości o oddalenie powództwa, niemniej jednak w przypadku gdyby doszło do możliwości ugody, jest

możliwość ugodowego załatwienia kwestii zapłaty wynagrodzenia czy zamiany na działki, przy ul. Hetmańskiej. Co do roszczenia o zapłatę odszkodowania Wydział uznaje, że jest to część powództwa całkowicie niezasadnego i wnosi w całości o oddalenie.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zapytał o wartość tych nieruchomości.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielka odpowiedziała, że nieruchomości te były przedmiotem wyceny, gdyż negocjowano zamianę, która była już mocno zaawansowana, nawet był przygotowany projekt aktu notarialnego. Konieczność wykonywania operatów szacunkowych wynika wprost z Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomości te były wycenione, jako nieruchomości gruntowe (nieruchomości zajęte pod drogę są wyceniane, jako nieruchomości, z których są wydzielane, czyli funkcja wiodąca nieruchomości sąsiedniej). Nieruchomości były wyceniane i łącznie prawo własności nieruchomości Miasta, która miała być przedmiotem wyceny wyniosła 4 059 984 zł, w tym podatek VAT. Natomiast cena nieruchomości stanowiąca własność osoby fizycznej była określona na 3 203 535 zł, w tym podatek VAT. Przedmiotem zamiany były nieruchomości zarówno zajęte pod drogę, jak i nieruchomości o nr i nr... Ze strony osoby fizycznej przedmiotem zamiany było 5 działek (nie tylko ta sporna droga). Przy tych kolejnych nieruchomościach w grę wchodziła kolejna nieruchomość zajęta pod drogę oraz nieruchomości, które docelowo miasto po zmianie planu chciało wykorzystać na inne cele. Wartość nieruchomości pod drogę wynosi ..

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak przedstawił kalendarium procedury związanej z tą działką oraz zapytał, czy znana jest wartość inwestycji, jaką Miasto poniosło w związku z uzbrajaniem tych terenów.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielka odpowiedziała, że Wydział, który realizował inwestycję nie przekazywał takich informacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak powiedział, że w związku z tą decyzją Starosty pabianickiego, poprzednia właścicielka odzyskała ta nieruchomość, którą następnie nabył prywatny inwestor i wpłaciła na rzecz Miasta 100 000 zł.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielka wyjaśniła, że jest to kwestia zwaloryzowanego odszkodowania, które wynika z Ustawy. Pani zwróciła zwaloryzowane odszkodowanie, które było wypłacone w momencie wywłaszczenia, czyli w roku 1988 r. Wartość nieruchomości do zamiany musi wynikać z operatu szacunkowego, czyli wartość rynkowa musi być aktualna na dzień dokonywania zamiany.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zapytał, dlaczego ta decyzja nie została zaskarżona w 2009 r. (uprawomocniła się 21 kwietnia).

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielka odpowiedziała, że było to analizowane z udziałem Biura Prawnego.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski wyjaśnił, że zaskarżyć decyzję można zawsze, należało zapytać, czy istniały realne szanse na to, że nastąpiłaby zmiana decyzji. W sytuacji, której dotyczyła niniejszej nieruchomości spełnione zostały wszystkie przesłanki dotyczące żądania i zwrotu nieruchomości. Należy zwrócić uwagę na to, że działkę tą Miasto pozyskało w drodze wywłaszczenia, które wykonuje się tylko i wyłącznie w określonych sytuacjach przewidzianych przepisami prawa. W tym wypadku doszło do wywłaszczenia na określone

cele. Ten cel wywłaszczenia nie został zrealizowany, w związku z tym istniało roszczenie o żądanie zwrotu tej nieruchomości, czyli było roszczeniem uzasadnionym. W przypadku niekorzystnego rozstrzygnięcia rodzą się kwestie związane z ewentualnym roszczeniem o odsetki, o ewentualne koszty, itd. To, że środek został wniesiony nie oznacza, że rozstrzygnięcie, zwłaszcza, jeżeli z analizy treści decyzji i przepisów ustawy, która stanowiła podstawę do jej wydania, wskazuje, że szanse na uzyskanie korzystnego rozstrzygnięcia były znikome.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak powiedział, że w kwietniu 2009 r. Urząd Miasta miał świadomość, że te nieruchomości są nieruchomościami prywatnymi, mimo to 14 września wszczęto procedurę przetargową na budowę ulicy na prywatnej działce, zapytał, czy to jest normalne działanie, że Urząd Miasta buduje ulice na prywatnych działkach bez wcześniejszej procedury wywłaszczenia tych nieruchomości i czy są jeszcze inne ulice wybudowane za publiczne pieniądze na prywatnym gruncie.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że nie jest to normalna procedura, która jest przyjmowana do przeprowadzenia takich inwestycji. Co do kwestii o podjęcie takiej decyzji to pytanie nie do Biura Prawnego, a do osób, które w danym momencie podjęły taką decyzję.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak powiedział, od roku 2010 do 2011 trwało śledztwo prowadzone przez Prokuraturę Rejonową Łódź – Śródmieście, w materiałach ze śledztwa można wyczytać, że od 9 maja 2006 r. do września 2006 r. do byłych właścicieli, bądź ich spadkobierców skierowano pisma informujące o zamiarze sprzedaży w drodze przetargu określonych nieruchomości, co uzasadnia skorzystanie przez byłych właścicieli z możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości na podstawie wniosku, z której skorzystała b. właścicielka. Czy są znane jeszcze inne wnioski dot. Janowa lub Olechowa, które wpłynęły w podobnej sprawie.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska potwierdziła, że toczą się postępowania zwrotowe, one są na różnych etapach. W dużej mierze są to działki niezagospodarowane.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zapytał, czy Miasto ma taką możliwość, żeby na terenach, które są za ul. Hetmańską, a także przylegają do terenów przy drodze wybudowanej za 2,5 ml zł, np. wybudować bloki komunalne czy wystawić na sprzedaż.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że to zależy od podstawy nabycia konkretnej nieruchomości. W sytuacji, kiedy toczą się postępowania zwrotowe Miasto nie może wykonywać żadnej czynności, która by wiązała się z rozporządzeniem tą nieruchomością do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia organu. Sporne działki wyceniono na kwotę ok. 1 300 000 zł.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zapytał czy wartość nieruchomości jest oceniana wraz uzbrojeniem, które przeprowadziło Miasto.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że określono to, jako grunt i jego przeznaczenie w planie, czyli droga publiczna.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zwrócił się do przedstawiciela Wydziału Organizacyjno-Prawnego z pytaniem, kiedy spór może się zakończyć.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że trudno jest, biorąc pod uwagę terminy wyznaczania rozprawy przez sąd, określić w jakim czasie ten spór się może zakończyć. Są dwa roszczenia, w pierwszym można by w formie ugody sądowej rozwiązać ten problem, ale pozostałe kwoty: roszczenie odszkodowawcze, które stanowi silne podbicie stawki w tym sporze sądowym, już dla miasta Łodzi jest nie do zaakceptowania, stąd wniosek o oddalenie powództwa w całości. W związku z tym może się pojawić konieczność powołania stosownych opinii biegłych, w przypadku niekorzystnego wyroku jeszcze jest kwestia apelacji i dodatkowo ze względu na wartość przedmiotu sporu, jest to roszczenie co, do którego przysługuje skarga kasacyjna.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zliczył, że realna wartość tych nieruchomości, którą posiada developer, a na których jest wybudowana droga wynosi 1 700 000 zł. Kwestia dotyczy niestety 4 800 000 zł.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski powiedział, że przy czynnościach wyjaśniających przed przygotowaniem odpowiedzi na pozew uzyskał informacje, że były sytuacje, gdzie Miasto wyrażało gotowość do zawarcia umowy, nawet był przygotowany projekt aktu notarialnego, w którym miały być te kwestie uregulowane, niestety ze względu na wolę drugiej strony, do zawarcia takiego aktu notarialnego nie doszło.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zwrócił się z apelem i pytaniem do właściciela nieruchomości, czy do czasu zakończenia sporu z miastem i ustalenia warunków, tak, aby droga stała się publiczną jest w stanie usunąć blokady i określić zasady funkcjonowania.

Właściciel nieruchomości odpowiedział, że to nie jest spór z mieszkańcami, tylko z Miastem. Poinformował, że w styczniu 2010 r. wystosował pierwsze pismo z prośbą o załatwienie sprawy i czeka. Wyjaśnił, że nie ma alternatywy, gdyż odpowiada za tą drogę, za bezpieczeństwo na tej drodze, ostatnio otrzymał pozew o odszkodowanie. Miasto zapłaciło za całą drogę, która ma 3 km długości. Uznał, że to jest bardzo dobra inwestycja, Miasto ma wiele działek do sprzedania, wartość tych działek ocenił między 50-60 mln zł. Miasto szuka pieniędzy, a tu ma od ręki, tylko trzeba mieć chęci. Zapewnił, że udostępnił przejazd i przejście, natomiast nie ma zezwolenia na parkowania.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska powiedziała, że negocjacje trwały, warianty zamiany były różne i w kwestii tych spornych działek i kolejnej ta zamiana była bliska zakończeniu, gdy projekt aktu notarialnego został sporządzony wówczas pojawiła się informacja, że inwestor uzależnia to od wprowadzenia kolejnych działek do puli. Wpłynęło również wezwanie przesądowe. Kwestią wątpliwą, ale uzgadnianą wcześniej była kwestia dopłat podatku VAT. Nie zgodziła się z brakiem chęci ze strony UMŁ, bo te działania i rozmowy były prowadzone, przygotowywane dokumenty, było podjęte zarządzenie.

Przewodniczący Komisji zapytał, czy istnieje procedura umożliwiająca wywłaszczenie ziemi po wybudowaniu drogi.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że przewidywane jest wywłaszczenie na budowę drogi, pod inwestycję, a nie pod coś co już istnieje.

Radny p. Mateusz Walasek zapytał, czy w dokumentach Urzędu Miasta są jakieś ślady, kto podjął decyzję o budowie tej drogi, ktoś musiał tą umowę podpisać, ktoś musiał decyzję Komisji przetargowej zaakceptować.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że w momencie skierowania pozwu przez właściciela przeciwko Miastu Łódź podjęte zostały działania mające na celu zgromadzenie dokumentacji dotyczącej prowadzonych inwestycji z różnych jednostek organizacyjnych.

Przewodniczący Komisji poprosił o pełną dokumentację oraz wskazanie braków w tej dokumentacji i na tej podstawie nie ma możliwości ustalenia procesu decyzyjnego w sprawie budowy drogi i wydatkowania środków publicznych.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy obowiązujący plan miejscowy z 1999 r., który obowiązuje, jest podstawą do dokonania podziału i wyodrębnienia gruntów pod drogami z Urzędu, wszczętych przez Miasto.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska powiedziała, że cel publiczny jest podstawą do wszczęcia z Urzędu, jeśli chodzi o konkretne działki, to podział został dokonany na wniosek właściciela. W przypadku postępowań zwrotowych mamy do czynienia z sytuacją, że Miasto powinno się powstrzymać od wszelkich działań, które mogą wiązać się z rozporządzeniem nieruchomością będącą przedmiotem zwrotu.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy jest z urzędu możliwość wszczęcia podziału pod drogę publiczną wyznaczoną w planie miejscowym, czy nie. Czy Urząd wszczął takie postępowanie, czy nie.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że podział z urzędu może być wszczęty, jeżeli jest cel publiczny, który wynika albo z decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, albo z planu.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy w następstwie zakończenia procedury podziału, wyodrębnienia gruntów pod drogą można dokonać na cel drogi publicznej wywłaszczenia tego gruntu.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska wyjaśniła, że art. 98 Ustawy o gospodarce nieruchomościami informuje, że: *„Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych...”* Decyzja, która została wydana ze względu na jej kwestie formalne nie może stanowić podstawy do takiego przejęcia.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy znana jest opinia prawna rady z 12 lipca 2010 r. (p. Sławomira Klimczaka) z Miejskiej Pracowni Urbanistycznej przesłana do wiadomości (na wniosek p. Bugajskiego ówczesnego Wiceprezydenta) w kwestiach dotyczących tego, że ten

podział jest tam możliwy, konieczny, że ta droga ma charakter drogi publicznej i w związku z tym istnieje podstawa do tego, żeby wywłaszczyć również ten grunt pod ta drogą.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska potwierdziła, że znana jest ta opinia, z której wynikało ogólnie, że wszystkie drogi przeznaczone w planie są drogami publicznymi. Jest to kwestia orzecznictwa i wątpliwości, które się z tym wiążą. To również było podstawą analizy, z której wynikało, że toczące się postępowania zwrotowe uniemożliwiają tą ścieżkę, bo będą to działania w złej wierze, ingerując w nieruchomości, co do których tytuł możemy utracić.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy znane są orzeczenia Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 stycznia 1999 r., z 22 czerwca 2001 r., 7 września 2007 r., które są analogiczne do tej sytuacji i wszystkie zostały rozstrzygnięte w kwestiach ochrony i pozostawienia gruntów pod drogami publicznymi w gestii gminy, miasta, samorządu.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że nie działamy w systemie *common law* i orzeczenie jest rozstrzygnięciem w indywidualnej, konkretnej sprawie. Zapewniła, że było to także przedmiotem analizy.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy została wszczęta procedura, [czy też nie wszczęto procedury](#) ani podziałowej, ani wywłaszczeniowej, później.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska stwierdziła, że były prowadzone podziały tam, gdzie nie toczyły się postępowania zwrotowe. Tam, gdzie toczyły się postępowania zwrotowe, to od takich działań Miasto się powstrzymało i to też wynikało z przeprowadzonego procesu i analizy.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski powiedział, że odniesie się do treści tych orzeczeń w dyskusji, gdyż są druzgocące dla beczynności Miasta do dziś, przez 5 lat, ponieważ wszystkie te drogi i te przestrzenie zwłaszcza publiczne zgodnie z tymi orzeczeniami powinny pozostać w gestii [miasta](#), bo działanie, które powoduje pozbawienie Miasta takiego gruntu jest, według tych orzeczeń, bezprawne.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska wyjaśniła, że kwestie zwrotu są jasne, albo są spełnione przesłanki do zwrotu, albo nie, albo została rozpoczęta inwestycja a ciągu 7 lat, a nieukończona w ciągu 10 lat, albo nie. Organ odnosi się tylko do tego, decydując o tym, czy rozstrzyga o zwrocie nieruchomości, czy nie. Analizy planów zagospodarowania nie mają wpływu na ten rodzaj rozstrzygnięcia administracyjnego.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zachęcał do zapoznania się z orzeczeniami, w których jest jednoznacznie powiedziane, jakie kryteria przesądzają o zwrocie nieruchomości. Przepis, który Przedmówca zacytowała – jest bardzo precyzyjnie opisany w tych orzeczeniach. To, co jest zbędne, jako nieruchomość zbędna i która podlega oddaniu zwrotowi jest tu bardzo precyzyjnie opisane. Niestety Miasto w tej materii popełniło do dziś, przez 5 lat beczynność. Zrozumiał, że Miasto w część drogi, która jest sporna (2010 r.), wcześniej [mogło](#) podjąć te działania, które nie zostały podjęte przez Wydział Geodezji i Biuro Prawne. Zapytał, jaka to część drogi jest ta, która związana jest ze sporem w stosunku do całej długości tej drogi zrealizowanej. To znaczy te ileś km drogi to, jaka część tej drogi to jest teren sporny, który był przedmiotem rokowań, powinien być przedmiotem wywłaszczenia, wyodrębnienia gruntów.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że jeśli chodzi o powierzchnie, to łącznie 2 działki, będące przedmiotem sporu mają powierzchnię 2 419 m. Jeżeli chodzi o bezczynność, to Miasto podjęło działania negocjacyjne z poprzednią właścicielką. Zapytała, o jaką bezczynność chodzi.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski stwierdził, że potem Miasto nie podjęło żadnych działań w zakresie podziału z urzędu tych działek i wywłaszczenia. Do dziś uważacie, że to jest niemożliwe, a z przedstawionych orzeczeń sądowych wynika, że jest możliwe.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odnosząc się do zarzutów, zamiast szukania rozwiązania problemu prowadzi się polemikę prawną, kto zna lepsze orzeczenia sądu i które orzeczenie jest bardziej ważne albo, które orzeczenie, komu przypadło do gustu. Ze znanego orzecznictwa sądów, to nie ma większego problemu ze znalezieniem rozstrzygnięcia sądowego, które będzie korzystne na korzyść tego, jakie stanowisko w tej chwili prezentuje Urząd Miasta i korzyść, którą widzi przedmówca. Niestety, w tej chwili przepychamy się w kwestii dotyczącej orzeczeń sądu, a nie rozwiązujemy problemu.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski wyjaśnił, że te orzeczenia były przygotowane i zaprezentowane także Wiceprezydentowi w 2010 r. Ta wiedza powinna być wykorzystana, ale Państwo nie chcieli wszcząć tej procedury podzielenia działek i wywłaszczenia. W przekonaniu radnego można było dokonać wydziału i wywłaszczenia. Zapytał o nakłady poniesionych na tym terenie. Od kiedy Miasto inwestuje na tym obszarze, który określamy, jako pasmo wschodnie, które podlegało wywłaszczeniom w latach 80-tych. Od kiedy i jakie nakłady tam były poniesione. To jest ważne z perspektywy orzeczeń odnośnie zwrotów.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że nie wie, ponieważ inwestycją zajmował się Wydział Budynków i Lokali. W kontekście zwrotów ważna jest kwestia m.in. odszkodowań, które zostały tam wypłacone i kwestie nakładów, które zostały poniesione i zostały uwzględnione w operatach szacunkowych. To nie jest tak, że Miasto nie uwzględniało, ponieważ w operatach szacunkowych, które starostwo wykonywało, była analiza tego, jak wartość nieruchomości wzrosła na skutek prowadzonych inwestycji. Ta analiza jest w operacie, jest w decyzji przywołana i to nie jest tak, że to nie było brane pod uwagę.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski powiedział, że właśnie w tych orzeczeniach kwestia zbędności wywłaszczonych nieruchomości jest tak precyzyjnie określona i ona jest uzależniona od tego, czy rzeczywiście były zaangażowane środki w budowę osiedla, czy nie. Przypomniął, że ten teren dotyczył 80 hektarów gruntów (...) Zapytał o te nakłady, które są bardzo ważne z perspektywy(...)

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że to nie jest tak, że Miasto się nie broniło przed zwrotami. Można przeanalizować metry dokumentacji, gdzie wszystkie argumenty były podnoszone, że infrastruktura towarzysząca jest elementem realizacji, itd. Organy, które prowadzą te postępowania czytają przepisy w sposób prosty i jednoznaczny, czyli art. 136: „*Nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu...*”

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, o działki, które tam były także Skarbu Państwa, które Miasto mogło przejąć w procesie komunalizacji, jaka to jest powierzchnia.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska zobowiązała się do przekazania takiej informacji.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski powiedział, że to jest spór o charakterze prawnym. Miasto musi wreszcie przekonać się do narzędzi obrony interesów poprzez wywłaszczenie tych gruntów pod drogę, przez 5 lat tego nie zrobiło. Zapewnił, że chce wykazać, że ta beczynność z tym związana (...) Podlegały wywłaszczeniu grunty o jakiej strukturze (...)

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że są to długie paski ciągnące się przez teren.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy, każdy z tych wywłaszczonych mieszkańców stawał się, odzyskując ten grunt, developerem, czy odsprzedawał te nieruchomości.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że każdy ma prawo dysponować swoim prawem własności, były tam też wtórne obroty

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał, czy znana jest informacja z 2010 r., która określała, jakie są proporcje kwot dotyczących rozliczeń w tym zakresie ile za m2 zwracał były właściciel gruntu, ile płacił za to developer, a ile żądał od Miasta.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska stwierdziła, że wchodzi się w dyskusję rozległą. Kwestia odszkodowań, które zwracają byli właściciele na skutek decyzji zwrotowej, to jest kwestia zwaloryzowane odszkodowania, których te osoby, bądź ich spadkodawcy otrzymali w momencie wywłaszczenia, czyli lata 80-te. Kwestie, jakie ceny osiągały te nieruchomości przy wtórnych obrotach, wynikają z wolnego rynku. Miasto rozporządzając nieruchomością musi dysponować operatem szacunkowym, który określa wartość nieruchomości, a definicja wartości jest ściśle w Ustawie określona. Osoby fizyczne, które dokonują obrotu nieruchomościami, nie mają tych ograniczeń. Zawsze te wartości będą inne i będą z czegoś innego wynikały.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski powiedział, że z informacji, która była sporządza dla władz ówczesnych w 2010 r. wynikało, że proporcja była taka, że oddawał były właściciel odszkodowanie mniej więcej 100 zł/za m2, a developer kupował od tegoż właściciela za cenę ok. 200 m2 (...) **sam sprzedawał** za cenę 300 zł, albo 400 zł. Zapytał, **dlaczego** Miasto **nie** wyprzedziło developera i **nie** zgłosiło się do tych właścicieli z oświadczeniem w sprawie rezygnacji z żądania zwrotu tej nieruchomości, aby pozyskać pełne prawo do tego gruntu.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska odpowiedziała, że wchodzimy w dyskusję, czy można było nabyć od osób ubiegających się o zwrot expektative prawa, którego jeszcze nie otrzymali. Była przeprowadzana taka analiza. Miasto dysponuje środkami publicznymi, nabywa nieruchomości na konkretne cele publiczne i zadania własne.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski zapytał o kwestie oświadczenia, zawiadomienia, czy dany właściciel będzie żądał zwrotu i w określonym czasie może złożyć takie oświadczenie, że nie będzie żądał zwrotu.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski powiedział, a co jeśli właściciel nagle zmieni zdanie. Pisemne oświadczenie też można zmienić...

Przewodniczący Komisji poinformował, że w kwestii konkretnej interpretacji można zwrócić się na piśmie do Biura Prawnego i ta korespondencja może się toczyć już poza Komisją. Poprosił o konkretne pytanie.

Właściciel nieruchomości stwierdził, że należy skupić się na przyszłości i oczekuje przed 30 czerwca spotkania z przedstawicielami Urzędu Miasta (osobami decyzyjnymi), aby na 30 czerwca mieć sprawę załatwioną przed sądem. Zapewnił, że jest gotowy do negocjacji.

Przewodniczący Komisji poinformował, że Komisja zwróci się do Biura Prawnego o możliwość spotkania i przeprowadzenia tych rozmów przed rozprawą sądową. Jednocześnie Komisja poprosiła, aby do czasu zakończenia tego sporu właściciel umożliwił normalne funkcjonowanie tej nieruchomości.

Właściciel nieruchomości stwierdził, że już się wypowiedział w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji poprosił przedstawiciela mieszkańców o przedstawienie jeszcze jednego wątku.

Przedstawiciel Mieszkańców (p. Rafał Olczyk) zapytał, jakie będzie rozwiązanie dla mieszkańców, gdy tramwaj regionalny ruszy, w sytuacji, gdy nadal te blokady zostaną utrzymane i mieszkańcy nie będą mieli możliwości wyjechać np. do pracy. Czy będzie inny alternatywny przejazd przez działki do ul. Wojewódzkiego.

Przedstawiciel Zarządu dróg i Transportu odpowiedziała, że nie zna stanowiska Dyrektora, ale można w budżecie ZDiT zaplanować środki na wykonanie odcinka drogi do ul. Wojewódzkiego.

Właściciel nieruchomości poinformował, że jest także właścicielem tych działek i nie będzie takiej możliwości.

Przedstawicielka mieszkańców przypomniała o zobowiązaniu zwrócenia się do Straży Pożarnej w sprawie bezpieczeństwa mieszkańców w tej sytuacji.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak odpowiedział, że odpowiedź została udzielona i budynek nie ma wymogu specjalnej drogi p.pożarowej.

Przedstawicielka mieszkańców zapytała, czy będzie możliwość obsługi komunikacyjnej - alternatywnej drogi przez działki 90/23, 90/22 i 138/9 – tzw. drogi Janowskiej.

Przewodniczący Komisji poprosił o zweryfikowanie stanu prawnego wymienionych działek i możliwość technicznego dojazdu.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska zobowiązała się przygotować analizę całego terenu oraz strukturę własności i przekazać do Komisji oraz Zarządu Dróg i Transportu.

Przedstawiciel mieszkańców zapytał, co może zrobić właściciel nieruchomości z wybudowaną drogą.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że prawo własności ograniczone jest jedynie obowiązującymi przepisami prawa.

Przewodniczący Komisji zapytał radcę prawnego, czy widzi możliwości, do czasu rozwiązania sporu prawnego, możliwości działania prawnego po stronie Miasta w celu udostępnienia mieszkańcom dostępu do nieruchomości.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że nie widzi możliwości pozaprawnego wkroczenia na teren nieruchomości stanowiącą innych własność.

Przedstawiciel mieszkańców zapytał, czy istnieje możliwość przeniesienia odpowiedzialności prawnej z właściciela gruntu na Miasto.

Radca Prawny p. Mariusz Kikowski odpowiedział, że tak, ale jest to duże ryzyko odpowiedzialności i brak możliwości kontroli nad tym, co się na terenie dzieje.

Przedstawicielka mieszkańców poinformowała, że odśnieżaniem nieruchomości i dbaniem o trawniki nie zajmuje się właściciel i nigdy się nie zajmował, tylko Wspólnota. Ponadto wyjaśniła, każdy z mieszkańców bloku ma w swoim akcie notarialnym przyznane prawo służebności Przechodu i przejazdu na całej długości i szerokości obydwu działek prowadzących do bloków. Obecnie prawo jest uniemożliwione z powodu postawionych przez właściciela betonowych zapór. Mieszkańcy bloku wystąpili na drogę sądową w celu przywrócenia swoich praw.

Przedstawiciel mieszkańców zapytał o powstającą linię tramwajową i problemu braku chodnika.

Przewodniczący Rady Miejskiej odniósł się do organizacji ruchu, gdyż skierował interpelację w sprawie instalacji sygnalizacji świetlnej na tym skrzyżowaniu oraz zmiany geometrii w celu spowolnienia ruchu. W projekcie trasy W-Z jest stworzenie azylu na przejście dla pieszych. Chodnik będzie zbudowany na działce w pasie drogowym, żeby przeprowadzić przejście dla pieszych przez linię tramwajową. Niestety wzdłuż tej ulicy spornej nie ma chodnika.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski powiedział, że przyszedł tu z konkretnym hasłem i propozycją, która dotyczy rozwiązania problemu. Ten problem można było rozwiązać 5 lat temu. W 2009 r. zaczął się spór wewnątrz Urzędu i niestety był kontynuowany dalej i zostało przyjęte jedno stanowisko, niekorzystne dla mieszkańców, które było całkowicie błędne, mimo, że władza od 2010 r. wiedziała, że można te działki wyodrębnić, że są orzeczenia sądowe i opinie prawne, które informują: droga publiczna, plan miejscowy, który obowiązuje jest podstawą do tego, żeby wszcząć procedurę podziału i wywłaszczenia tego gruntu na cele publiczne. Nie ma żadnej wątpliwości, że te drogi zaznaczone w planie miejscowym, to jest cel publiczny i to jest droga publiczna. Warto również podkreślić, jak wynika z tych mapek, że spór... Nie może zrozumieć, dlaczego Miasto przez tyle lat... Opinia prawna, którą przedstawił, mówi jednoznacznie, że plan miejscowy wskazuje obszary komunikacji oznaczone symbolami 3KL, 8KL, jako obszary lokalizacji dróg, bez wątpliwości publicznych. (...) Fakt jest taki, że również w tej opinii jest powiedziane, jaka jest procedura. Procedura jest następująca, trzeba dokonać z urzędu podziału gruntów, następnie trzeba wywłaszczyć i jednocześnie złożyć wniosek do Rady Miejskiej o wprowadzenie tej drogi do rejestru dróg publicznych, co Zarząd Dróg i Transportu powinien dawno zrobić. Radca prawny musiał napisać, że to jest droga publiczna, dlatego, że parametry techniczne tej drogi określa Rozporządzenie Ministra Transportu. Te parametry, szerokość tych dróg jednoznacznie wskazuje na to, że jest to droga publiczna. (Waszym celem jest to, żeby tam niczego nie budować i zabronić realizacji wszystkiego, mieszkańcy są ofiarami tej polityki, ponieważ w 2012 r. Rada Miejska przyjęła uchwałę, żeby zmienić ten plan, żeby tam już w ogóle nic nie

budować. Poinformował, że rozdał ten plan, żeby pokazać, że plan (przyjęty w 1999 r.) przewiduje tam duże tereny zielone. Przekazał te mapki, żeby wskazać na to, że ten grunt sporny to jest tylko ułamek % tego, co dotyczy całego obszaru tych 80 ha objętych planem, nie mówiąc o drodze. Tutaj są działki gminny, do których musi być dojazd i dopiero po 5 latach odkryto, że potrzebny jest tam dojazd. Uważa, że trzeba wymusić na władzy to, żeby wreszcie dokonały tego podziału, żeby wywłaszczyły te grunty na podstawie planu miejscowego i na podstawie orzeczeń sądowych, które dają pełne prawo gminie do rozporządzania gruntem pod drogą publiczną, określoną w obowiązującym planie miejscowym. Buduje się tam linie tramwajową na działkach, które służyły temu celowi i były pod ten cel wywłaszczane, częściowo zostały w sposób niewłaściwy , ponieważ powinny być te tereny wydzielone, działki powinny być podzielone i grunty pod urządzenia, infrastrukturę publiczną powinny być wywłaszczone, jeżeli... Kończąc, powiedział, że trzeba koniecznie wszcząć jak najszybciej procedurę. Dlatego powiedział o innych działkach, gdyż są rezerwuarem zwrotu kosztów, nakładów. W latach 90 Miasto dla całego tego pasma wschodniego przyjęło takie założenie (...), że na 30% tego terenu będzie budować samo, a 70% sprzeda developerom. Jest kwestia wyboru, czy chce kontynuować czy nie, ale ostrzega, że te grunty były podstawą ekonomiczną całej tej operacji. Miasto mogło na tym zarobić miliony, sprzedając te części własne, na których nie **chce** budować, a Miasto robi wszystko, żeby utracić te wartości i powiększyć straty od 2010 r.

Przewodniczący Komisji zwrócił się do dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości z pytaniem, czy rzeczywiście taka procedura jest możliwa, wywłaszczamy i budujemy drogi, a nie budujemy drogi i wywłaszczamy.

Po. Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości p. Izabela Dobrzańska-Śmigielska powiedziała, że w momencie, kiedy prawomocna decyzja zwrotowa została wydana, rzeczywiście możliwe było ponowne przeprowadzenie procesu wywłaszczenia, ona się wiąże z rygorami prawnymi i realizacja inwestycji po wywłaszczeniu, po prawomocnej decyzji wywłaszczeniowej.

Przedstawiciel mieszkańców zapytał radnego p. Włodzimierza Tomaszewskiego, czy 27 października 2009 r. w momencie rozstrzygnięcia przetargu, kto był Prezydentem Miasta Łodzi i co się działo w tamtych czasach.

Radny p. Włodzimierz Tomaszewski odpowiedział, że w tamtych czasach została doprowadzona woda do tamtych terenów oraz wykonana kanalizacja, z której można korzystać. Te inwestycje powinny być kontynuowane i przytoczone przepisy informują, że trzeba tych gruntów bronić w interesie Miasta i mieszkańców.

Przewodniczący Rady Miejskiej p. Tomasz Kacprzak zaproponował tekst stanowiska, aby Komisja zwróciła się do Prezydenta Miasta z prośbą o:

- *rozważenie możliwości przygotowania alternatywnej drogi dojazdowej do nieruchomości przy ul. Hetmańskiej 8 i 10 zgodnie z sugestiami przekazanymi przez mieszkańców,*
- *wyłączenia ze sporu sądowego z firmą ... odcinka drogi dojazdowej do nieruchomości przy ul. Hetmańskiej 8 i 10 i zorganizowanie spotkania z drugą stroną sporu przed rozprawą 30 czerwca 2015 r.,*
- *poprawę organizacji ruchu dla mieszkańców ww. ulicy dotyczącą prawo i lewoskrętów oraz w zakresie uregulowania wyjazdów z ulic na całej trasie budowy linii tramwajowej na tym obszarze.*

Kontynuując, powiedział, że w kwietniu 2009 r. Urząd Miasta, w którym Wiceprezydentem Miasta był p. Włodzimierz Tomaszewski dostał informację o tym, iż musi zwrócić nieruchomość. Jeżeli wtedy w Wydziale Budynków i Lokali ktokolwiek miał pomysł budowy ulic, należało wówczas wszcząć procedurę wywłaszczeniową pod tym odcinkiem drogi. Natomiast tak bardzo komuś zależało na budowie tego odcinka ulicy, że we wrześniu rozpisano przetarg, w przypadku procedury wywłaszczeniowa to w 2009 r. by się to nie skończyło. Było także referendum i te decyzje zapadały tuż przed referendum. Dla czego Radny p. W. Tomaszewski obarcza obecne władze winą za to, że nie wywłaszczają terenu pod drogę, która już istnieje, bo takiej możliwości już nie ma. Teraz to można jedynie odkupić od właściciela. Miasto nie może zmusić kogokolwiek do sprzedaży tej drogi. Niestety, ale przez winę urzędników z 2009 r., którzy pośpiesznie podjęli decyzję dotyczące budowy ulicy na prywatnym gruncie, mieszkańcy tego terenu mają taki problem i stali się zakładnikami developera.

Przewodniczący Komisji zwrócił się do radnego p. Włodzimierza Tomaszewskiego, z pytaniem, że skoro uważa, że Miasto działa na szkodę interesu Miasta to proponuje złożyć doniesienie do Prokuratury. Będzie wówczas rozstrzygnięcie bezspornego organu.

Radni przyjęli zaproponowane przez Przewodniczącego Rady Miejskiej stanowisko.

Punkt 2.: Sprawy różne i wniesione.

Przewodniczący Komisji rozdysponował skargi, które wpłynęły do Komisji oraz poinformował o pozostałych pismach.

Ponieważ nie było wniosków ze strony radnych, prowadzący zamknął posiedzenie i poinformował, że następne posiedzenie odbędzie się w dniu 25 czerwca 2015 r.

Protokół sporządziła:

Sylwia Woźniak-Taczała

Przewodniczący
Doraźnej Komisji ds. Transportu

Bartosz Domaszewicz