

UZASADNIENIE

W dniu 3 stycznia 2014 roku do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła przekazana przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi skarga p. na działanie Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego czynności wykonywali pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Wydziału Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi.

Skarżący w swojej skardze zarzucił:

a) bezprawne i w drodze mactwa działania podejmowane przez Urząd Miasta Łodzi w zakresie sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Budziszyńskiej ==,

b) udzielanie odpowiedzi przez Wydział Skarbu Państwa zawierających nieuzasadnione, oparte na osobistej krytyce, niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym treści o przedmiotowych nieruchomościach położnych przy ul. Budziszyńskiej ~~_____~~

c) celowe i bezprawne „wyczyszczenie” naniesień budowlanych położonych na działkach nr ~~14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 14/10, 14/11, 14/12, 14/13, 14/14, 14/15, 14/16, 14/17, 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, 14/22, 14/23, 14/24, 14/25, 14/26, 14/27, 14/28, 14/29, 14/30, 14/31, 14/32, 14/33, 14/34, 14/35, 14/36, 14/37, 14/38, 14/39, 14/40, 14/41, 14/42, 14/43, 14/44, 14/45, 14/46, 14/47, 14/48, 14/49, 14/50, 14/51, 14/52, 14/53, 14/54, 14/55, 14/56, 14/57, 14/58, 14/59, 14/60, 14/61, 14/62, 14/63, 14/64, 14/65, 14/66, 14/67, 14/68, 14/69, 14/70, 14/71, 14/72, 14/73, 14/74, 14/75, 14/76, 14/77, 14/78, 14/79, 14/80, 14/81, 14/82, 14/83, 14/84, 14/85, 14/86, 14/87, 14/88, 14/89, 14/90, 14/91, 14/92, 14/93, 14/94, 14/95, 14/96, 14/97, 14/98, 14/99, 14/100~~ w obrębie ~~z~~ rejestru gruntów i budynków.

Na podstawie art. 237 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi:

Wskutek przeprowadzonego w sprawie postępowania wyjaśniającego stwierdzono, że w dniu 27 września 2013 roku Miasto Łódź przeprowadziło przetarg na sprzedaż nieruchomości położonych w Łodzi przy ulicy Pryncypalnej i ulicy Mocnej bez numeru (obrob , działki: nr oraz nr) o łącznej powierzchni 6152 m². W wyniku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu w dniu 14 listopada 2013 roku podpisana została umowa sprzedaży – akt notarialny Rep. A nr

W wyniku ogłoszonego przez Miasto Łódź przetargu na sprzedaż ww. nieruchomości skarżący złożył wniosek (skargę) o unieważnienie przeprowadzonej licytacji, argumentując powyższe, zaistnieniem niezgodności prawnych dotyczących części sprzedawanego terenu, tj. działek o numerach: 102/12, 102/19 i 145/12.

W związku z przedstawionymi przez skarżącego wątpliwościami, została mu udzielona odpowiedź przez Urząd Miasta Łodzi, w której wyjaśniono, iż działki położone w obrębie G-25, numer 102/12, 102/19 (księga wieczysta LD1M/34292/8) i numer 145/12 (księga wieczysta LD1M/00154045/5) stanowiły do dnia podpisania umowy sprzedaży (według treści działów II ksiąg wieczystych) własność Miasta Łodzi. Działki te, położone dawniej przy ulicy Budziszyńskiej ~~XXXXXX~~ (oznaczone wówczas numerami 102/12, 102/16 i 145/11) użytkowane były, wraz z działkami stanowiącymi obecnie własność Skarbu Państwa o numerach: 102/1, 102/3 i 102/4, 102/15 oraz z działką nr 102/14 stanowiącą własność osoby prywatnej, przez Przedsiębiorstwo Państwowe „Centralna Skarbnica Harcerska” w Warszawie. Pozostałe działki, które zostały sprzedane w przetargu, tj. nr 143 i 142/1 nie były przedmiotem zainteresowania ze strony skarżącego

Warunki przetargu na sprzedaż ww. nieruchomości opisywały zabudowę odpowiadającą stanowi rzeczywiście, zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień 25 marca 2013 roku, tj. „*Na terenie nieruchomości, na działkach o nr 102/12 i 143 zlokalizowane są stare budynki w stanie ruiny. Na działce 102/19 znajdują się fundamenty i podmurówka betonowego ogrodzenia oraz materiały budowlane pochodzące z rozbiórki. Na działce 102/12 zlokalizowane są dwa budynki, pierwszy usytuowany pośrodku działki i drugi posadowiony przy północnej granicy (fragment zabudowy znajduje się poza granicami działki). Budynki są w złym stanie technicznym*”.

Według opisu rzeczoznawcy majątkowego „...budynki nie są wykorzystywane od lat i nie nadają się do wykorzystania, są w złym stanie technicznym i kwalifikują się wyłącznie do rozbiórki”. Tak więc budynki, które w dniu sprzedaży znajdowały się w stanie ruiny, nie posiadały żadnej wartości. Z wyjaśnień Urzędu Miasta Łodzi wynika, że Miasto Łódź jest w posiadaniu dokumentacji fotograficznej wykonanej dla potrzeb sporządzenia operatu szacunkowego z marca 2013 r. oraz z wizji przeprowadzonej w terenie w dniu 7 października 2013 roku, potwierdzającego ich zły stan techniczny. Przedstawiony na zdjęciach stan zabudowań obiega rażąco od stanu prezentowanego na fotografiach przedłożonych przez skarżącego.

Działki o nr 102/12, 102/19 i 145/12 w rejestrze gruntów i budynków posiadają oznaczenie „Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane”. Powyższa klasyfikacja jest wynikiem inwentaryzacji, przeprowadzonej w terenie i odpowiada stanowi rzeczywiście. W przypadku, gdy stwierdzone zostanie, że istniejąca zabudowa w myśl przepisów Prawa budowlanego nie klasyfikuje się jako budynek, bądź jest w stanie ruiny, to nie jest rejestrowana.

Obowiązujące przepisy prawne nie dają możliwości wyodrębnienia własności naniesień od własności gruntu. W księdze wieczystej założonej dla nieruchomości, nie jest zatem możliwe ujawnienie podmiotu, jako właściciela naniesień innego niż właściciel gruntu. Powyższe regulowane w art. 46 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Odnosząc się do podnoszonych przez Skarżącego kwestii związanych z Centralną Składnicą Harcerską w Warszawie, wskazać należy, że Przedsiębiorstwo Państwowe „Centralna Składnica Harcerska”, powołana decyzją Zarządu Głównego Okręgu Warszawskiego ZSS Spółem, użytkująca nieruchomości przy ulicy Budziszyńskiej , ogłosiła upadłość w związku z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta Warszawy Wydział XIV Gospodarczy z dnia 30 czerwca 1993 roku. W dniu 21 grudnia 2001 roku syndyk masy upadłości PP „CSH” sprzedał prawa do nakładów poniesionych na obiekt magazynowo-produkcyjny w Łodzi przy ulicy Budziszyńskiej o pow. 8 449 m² na rzecz Domu Aukcyjnego Mebis Sp. z o.o. Następnie Skarżący umową sprzedaży z dnia 5 grudnia 2002 roku nabył prawa do ww. nakładów. Umowa nabycia Przedsiębiorstwa „Centralnej Składnicy Harcerskiej”, na którą powołuje się skarżący, nie dotyczyła nabycia lub posiadania własności nieruchomości, a jedynie przeniesienia praw do nakładów poniesionych na obiekty znajdujące się na gruntach byłej Centralnej Składnicy Harcerskiej. Sprzedający niniejsze prawa do nakładów, Syndyk masy upadłości przedsiębiorstwa „CSH”, był jedynie władającym gruntem (na czas prowadzonej procedury upadłościowej) i nie posiadał tytułu prawnego do nieruchomości takiego jak: użytkowanie wieczyste czy własność nieruchomości.

Podnoszone przez Skarżącego argumenty nie mogły być podstawą do unieważnienia przeprowadzonego przetargu. Skarżący nigdy nie był właścicielem (ani użytkownikiem wieczystym) gruntu, a tym bardziej właścicielem budynków. Przysługiwało mu jedynie prawo do zwrotu nakładów, które na dzień sprzedaży przez Miasto nieruchomości nie posiadały żadnej wartości.

Biorąc pod uwagę powyższe, skargę uznaje się za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi informuje, że: „W przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący położył skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Rewizyjnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Adam Włodarczyk