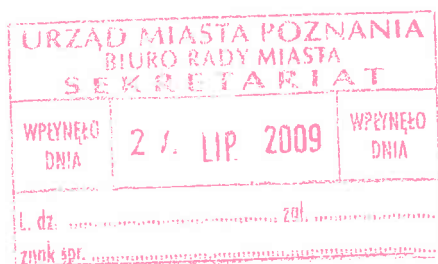


PREZYDENT MIASTA POZNANIA

Znak sprawy: Or.II/0057-1-59/09

270709 - 1302



Szanowny Pan
Przemysław Foligowski
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 24 lipca 2009r.

W związku z przekazaną pismem z dnia 8 lipca 2009r. interpelacją Pana Przewodniczącego w sprawie działań podejmowanych od roku 2006 w związku z niedokończoną inwestycją budowy szkoły na os. Bolesława Śmiałego, uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

Przed Starostą Poznańskim prowadzone było postępowanie o zwrot części nieruchomości położonej w Poznaniu na os. Bolesława Śmiałego 110, zakończone decyzją z dnia 30.06.2008 r., nr GN.7221-2-00106/04, którą Starosta Poznański orzekł o:

- zwrocie na rzecz p. Sylwii Sobala części nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania, zapisanej w księdze wieczystej nr PO1P/00137159/2, oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Piątkowo, arkusz mapy 08, działka nr 499/3 (część) – oznaczonej w projekcie podziału jako działka nr 499/4 o pow. 8292 m²,
- nie zobowiązaniu p. Sylwii Sobala do zwrotu należności określonych w art. 140 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwaloryzowane odszkodowanie oraz wartość ewentualnych nakładów wpływających na wartość nieruchomości).

Starosta Poznański orzekając o zwrocie nieruchomości uznał, iż spełnione zostały przesłanki zbędności określone w art. 137 ust. 1 wyżej powołanej ustawy. W ustawowych terminach nie zrealizowano, bowiem celu przejęcia przez Skarb Państwa nieruchomości. Celem tym, zgodnie z planem realizacyjnym jednostki „C” osiedla mieszkaniowego Piątkowo – Naramowice była realizacja Szkoły Podstawowej nr 101 wraz z zapleczem sportowym. Starosta Poznański dowiódł ponadto, iż realizacja przedmiotowej inwestycji została przerwana w 1992 r., na etapie stanu surowego otwartego.

Odwołanie od tej decyzji, Prezydent Miasta Poznania złożył w dniu 15 lipca 2008 r., zarzucając jej naruszenie przepisów prawa materialnego (art. 137 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami) oraz przepisów prawa procesowego (art. 7 i 77 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Pełnomocnik Miasta Poznania zarzucił organowi I instancji nie ustalenie sposobu zagospodarowania nieruchomości w okresie pierwszych 10 lat od dnia wywłaszczenia nieruchomości, nie wskazanie inwestora infrastruktury technicznej usytuowanej na zwracanej nieruchomości oraz dat zrealizowania wspomnianej inwestycji. Kwestią wątpliwą, podnoszoną w odwołaniu, była też prawidłowość sporządzonego projektu podziału oraz prawidłowość dokonanej wyceny wartości nieruchomości i związanej z tym ustalonej przez organ wysokości zwaloryzowanego odszkodowania, które były właściciel ma obowiązek zwrócić na rzecz Miasta Poznania. Odwołujący nie podzielił stanowiska organu administracji, iż znajdujący się na nieruchomości budynek niedokończonej szkoły wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości (można dokończyć budowlę z wykorzystaniem nakładów istniejących na gruncie albo dokonać rozbiórki budynku z ponownym wykorzystaniem materiału budowlanego).

Wojewoda Wielkopolski decyzją z dnia 06.10.2008 r., nr SN.III-6.77241-82/08, po rozpatrzeniu odwołania Miasta Poznania, utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Poznańskiego z dnia 30.06.2008 r., nr GN.7221-2-00106/04.

Powyższa decyzja została zaskarżona przez Prezydenta Miasta Poznania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

Wyrokiem z dnia 27 maja 2009 r., sygn. Akt II SA/Po 984/08, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję Starosty Poznańskiego z dnia 30.06.2008 r.

Zgodnie z art. 141 § 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi sąd administracyjny zobowiązany jest do sporządzenia pisemnego uzasadnienia wyroku w terminie 14 dni od jego ogłoszenia, jeżeli wyrok ten uwzględnia skargę. Z informacji pozyskanych w dniu 15 lipca 2009 r. wynika, że Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu nie sporządził jeszcze pisemnego uzasadnienia wyżej wymienionego wyroku.

Należy wyjaśnić, że po doręczeniu uzasadnienia wyroku p. Sylwii Sobala jeszcze przez 30 dni będzie przysługiwało prawo wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego. W przypadku nie skorzystania z uprawnienia do wniesienia skargi kasacyjnej sprawą ponownie zajmie się organ I instancji – Starosta Poznański.

Nadal podtrzymuję stanowisko w zakresie możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, które zawarte zostało w mojej odpowiedzi (pismo

nr Or.II/0057-5-36/07 z dnia 22 stycznia 2007r.) na wcześniej złożoną przez Pana interpelację w tej sprawie.

Z powodu toczącego się postępowania zwrotowego Miasto Poznań nie powinno zbyć tej nieruchomości. W przypadku zbycia przez gminę na rzecz osoby trzeciej, umowa sprzedaży mogłaby zostać unieważniona jako zawarta w złej wierze, zmierzająca do pokrzywdzenia wierzycieli (art. 527 § 1 kodeksu cywilnego) i zmierzająca do obejścia ustawy (art. 58 § 1 kodeksu cywilnego). Gmina dodatkowo musiałaby zapłacić odszkodowanie, jeśli osoby występujące o zwrot nieruchomości wykazałyby straty.

W interesie Miasta Poznania nie leży wyburzenie ww. budynku w całości lub w części (ze względu na zapis art.139, ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że „Nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu”). W dacie wywłaszczenia nieruchomość była niezabudowana. Równowartość poniesionych przez Skarb Państwa nakładów powinna, zatem zostać zwrócona przez osoby ubiegające się o zwrot działek, na których nakłady te się znajdują (ze względu na zapis art. 140 ust. 4 o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że „W razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie, ustalone stosownie do ust. 2, pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu). Nieruchomość objęta postępowaniem zwrotowym podlega wycenie przez rzeczoznawcę majątkowego i istotny będzie stan, w jakim znajduje się w chwili jej zwrotu.

Z uwagi na powyższe, koszt wyburzenia budynku nigdy nie był dotąd obliczany przez rzeczoznawcę. Na podstawie szacunkowych obliczeń można stwierdzić, że rozbiórka budynku szkoły wynosiłaby wg poziomu cen z roku 2007 ok. 870.000 zł. Jako podstawę kalkulacji przyjęto 20 zł za wyburzenie 1m³ szkoły (43.500 m³). Informację o cenie uzyskano na podstawie przeprowadzonych wówczas prac rozbiórkowych innych obiektów komunalnych.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że z prawnego i ekonomicznego punktu widzenia zbycie, rozbiórka jak również dokończenie budowy nie leży w interesie Miasta Poznania. Dotychczas nie zgłosił się ponadto żaden podmiot gotowy zainwestować w nieruchomość, której stan prawny jest tak niepewny.

Ponadto, Wydział Gospodarki Nieruchomościami podejmuje działania zabezpieczające nieruchomość przed dewastacją - powołał administratora - firmę Lider Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. Grunwaldzkiej 17, poza tym zajmuje się utrzymywaniem na terenie nieruchomości porządku i czystości (koszenie trawy, przycinanie drzew i krzewów, zbieranie odpadów), a także wykonuje prace zabezpieczające.

Na budynku zamontowano szereg tablic ostrzegawczych przed niebezpieczeństwem związanym z wchodzeniem na teren budynku i tablice o zakazie wchodzenia na ten teren.

W październiku 2008 r. na zlecenie WGN, w uzgodnieniu z Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, wykonano prace polegające na opłotowaniu przedmiotowej nieruchomości (koszt wykonania ogrodzenia -29.998,00 zł).

W wyniku dewastacji części ogrodzenia, w styczniu 2009 r., dokonano jego naprawy za kwotę 5.007,77zł.

W dniu 28.01.2009 r., Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadził na nieruchomości kontrolę w wyniku, której nie stwierdzono żadnych uchybień i nie wniesiono uwag do poczynionych zabezpieczeń.

W maju 2009 r., dokonano kolejnej naprawy fragmentu ogrodzenia za kwotę 7.000 zł.

W chwili obecnej zlecono prace porządkowe na omawianym terenie.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny