

Bydgoszcz, dnia 28 kwietnia 2005 roku

ZAK. 0913 - 4/05

## PROTOKÓŁ

z kontroli przeprowadzonej przez głównego specjalistę Zespołu Audytu i Kontroli w Urzędzie Miasta Bydgoszczy.

**Podstawa:** upoważnienie Audytora Wewnętrznego do przeprowadzenia kontroli nr ZAK.0913 - 4/05.

**Zakres kontroli:** w zakresie korzystania z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy Skarżyńskiego 10 w Bydgoszczy


**Czas przeprowadzenia kontroli:** od dnia 04 do 14 kwietnia 2005 roku.

**Kontrolujący:** główny specjalista - mgr Sławomir Bodak

**Kierownik Jednostki Kontrolowanej:**

- Maria Drabowicz - Wydział Mienia i Geodezji
- Elżbieta Jeleńska - Wydział Budżetu i Finansów
- Teresa Ogozeja - Zespół Prawny

Wpisu w książce "Kontrole wewnętrzne" dokonano pod pozycją 61.

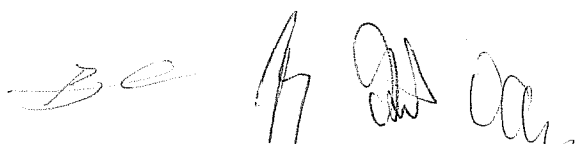


## Spis treści:

I. Podstawa prawna .....	str.3
II. Informacje wstępne .....	str.4
III. Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego .....	str.6
IV. Działania Wydziału Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Bydgoszczy.....	str.9
V. Działania Zespołu Prawnego Urzędu Miasta Bydgoszczy.....	str.11
VI. Sprawa pierwokupu nieruchomości przy ulicy Skarżyskiego 10 w Bydgoszczy.....	str.15
VII. Wnioski .....	str.17
VIII. Informacje końcowe .....	str.19

## **I. Podstawa prawna :**

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.04.261.2603 - j.t.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.99.15.139 )
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. 03.80.717 )
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964r. kodeks postępowania cywilnego ( Dz.U.64.43.296 z póź. zm. )
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. kodeks cywilny ( Dz.U.64.16.93 z póź. zm. )
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników ( Dz.U.68.10.52 )
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002r. w sprawie wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego ( Dz.U. 02.230.1924 )
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz.U. 04.207.2109 )



## II. Informacje wstępne.

Nieruchomość gruntowa położona przy ulicy Skarżyskiego 10 w Bydgoszczy, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 423, zap. w księdze wieczystej Kw – 66770 została oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Zrzeszenia Prywatnego Handlu i Usług w Bydgoszczy aktem notarialnym z dnia 22 lutego 1995r. pod budowę centrum handlowego ( załącznik nr I / 1-6 ).

Realizację inwestycji budowlanej Zrzeszenie Prywatnego Handlu i Usług powierzyło nowo utworzonej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością.

Zrzeszenie Handlu i Usług " Centrum Handlowe " spółka z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy stało się użytkownikiem wieczystym działek oznaczonych nr 19/1 i 19/2 w dniu 14 grudnia 1995r. na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu komunalnego, natomiast działki oznaczonej nr 21/1 w dniu 16 września 1996r. ( załącznik nr I / 7-8 ).na podstawie umowy o oddanie gruntu komunalnego w użytkowanie wieczyste /oznaczenia nr działek po dokonanych podziale opisanym poniżej/.

Jak wynika z dokumentów, na wniosek z dnia 4 sierpnia 1998r. ( załącznik nr I / 9 ). Zrzeszenia Handlu i Usług " Centrum Handlowe " spółka z o.o., uzasadniony etapową realizacją Dzielnicowego Centrum Usługowo – Handlowego, został dokonany podział nieruchomości, w wyniku którego powstały trzy odrębne działki :

- nr 19/1 o powierzchni 2045 m2, Kw - 75125
- nr 19/2 o powierzchni 3107 m2, Kw - 89674
- nr 19/3 o powierzchni 2440 m2, Kw - 89675.

Postanowienie nr 741/98 w dniu 24 lipca 1998r. w sprawie pozytywnego zaopiniowania podziału nieruchomości wydał z up. Prezydenta dyrektor Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego ( załącznik nr I / 10 ).

Natomiast w dniu 6 sierpnia 1998r. decyzję dot. zatwierdzenia projektu podziału przedmiotowej nieruchomości wydał z up. Prezydenta dyrektor Wydziału Gospodarki

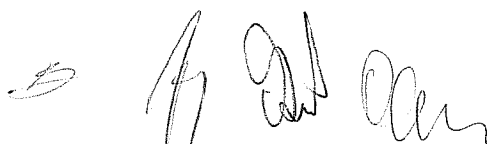


Nieruchomościami i Geodezji ( załącznik nr I / 11 ).

Dnia 12 lipca 2000 r. do Zrzeszenia skierowano pismo sygnowane znakiem NGK IV-7228/P/146/2000, w którym powiadomiono spółkę o wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych oznaczonych jako działki 19/1, 19/2 i 21/1. Wynosiła ona wówczas: **10.058,41 zł** ( załącznik nr I / 12-14 ).

Należy zaznaczyć, iż opłata z tytułu użytkowania wieczystego stanowi 3 % wartości gruntu, a więc :

- działka ozn. nr 19/1 stanowiła wartość 146.810,55 zł / 1 m<sup>2</sup> = 58,00 zł,
- działka ozn. nr 19/2 stanowiła wartość 223.051,53 zł / 1 m<sup>2</sup> = 71,79 zł
- działka ozn. nr 21/1 stanowiła wartość 38.802,00 zł / 1 m<sup>2</sup> = 58,00 zł



### III. Wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W dniu 14.12.2000 roku Zarząd Miasta Bydgoszczy, działając na podstawie art.77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543) wypowiedział wysokość obowiązującej do tej pory opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy przy ul. Skarżyńskiego 10,

- ozn. jako działka nr 19/1, zap. w księdze wieczystej **Kw-75125** wnoszonej przez Zrzeszenie Handlu i Usług "Centrum Handlowe" Spółka z o.o. Opłatę roczną podwyższono z wysokości **4.404,32 zł** (71,79 zł/m<sup>2</sup>) na **19.884,15 zł**.

- ozn. jako działka nr 19/2, zap. w księdze wieczystej **Kw-89674** wnoszonej przez Zrzeszenie Handlu i Usług "Centrum Handlowe" Spółka z o.o. Opłatę roczną podwyższono z wysokości **6.691,55 zł** (71,79 zł/m<sup>2</sup>, w udziale do 6710/10000 – 4.490,03) na 27.641,43 zł (z tego udział do 6710/10000=**18.547,40**).

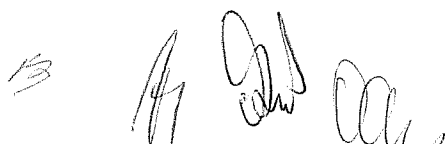
- ozn. jako działka nr 21/1, zap. w księdze wieczystej **Kw-79306** wnoszonej przez Zrzeszenie Handlu i Usług "Centrum Handlowe" Spółka z o.o. Opłatę roczną podwyższono z wysokości **1.164,06 zł** (58,00 zł/m<sup>2</sup>) na **6.504,89 zł**.

( załącznik nr I / 15-24 ).

Od stycznia 2001r. Zrzeszenie Handlu i Usług " Centrum Handlowe " winno wnosić roczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego łącznie w kwocie **44.936,44 zł**.

Zrzeszenie korzystając z prawa do złożenia wniosku o ustalenie, że podwyższenie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadnione albo uzasadnione w mniejszej wysokości 19 stycznia 2001r. odwołało się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego ( załącznik nr I / 25-27 ).

24 kwietnia 2001r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wniosek Zrzeszenia



Handlu i Usług " Centrum Handlowe " sp. z o. o. albowiem wnioskodawca nie przedłożył żadnego dowodu potwierdzającego niższą wartość gruntu ( załącznik nr I / 28-29 ).

Należy wyjaśnić, iż w dniu 30 października 2000r. Zarząd Miasta Bydgoszczy zlecił Przedsiębiorstwu Wielobranżowemu " KOJ " w Bydgoszczy oszacowanie nieruchomości gruntowej położonej przy ulicy Skarżyńskiego 10 tj. działek oznaczonych nr 19/1, 19/2, 21/1 i 19/3. Sporządzona wycena miała być podstawą do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ( załącznik nr I / 30-36 ).

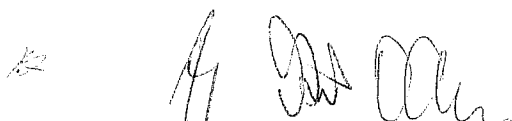
Jednocześnie Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Bydgoszczy powiadomił Zrzeszenie o terminie wizji lokalnej rzeczoznawcy. ( załącznik nr I / 37-38 ).

W grudniu 2000r. rzeczoznawca w osobie [REDACTED] przekazał do Urzędu Miasta Bydgoszczy cztery operaty oszacowania wartości przedmiotowych gruntów. Jak wynika z treści opinii rzeczoznawca ustalając wartość rynkową gruntu dokonał oszacowania podejściem porównawczym, metodą porównywania parami.

Należy wskazać, iż zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami :  
*" Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość nieruchomości koryguje się ze względu na cechy różniące te nieruchomości i ustala się z uwzględnieniem zmian poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli znane są ceny nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych."*

Autor operatów stwierdził, że analizę rynku przeprowadził dla działek z prawem własności i prawem wieczystego użytkowania przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod centra handlowe.

Ostatecznie ustalił, iż ceny działek pod podobną funkcję kształtowały się w przedziale cen od 300 do 550 zł za m<sup>2</sup>, w wyniku czego średnia cena wynosiła 324,11 zł za m<sup>2</sup>.



W rezultacie przyjął następujące wartości gruntu :

- nr 19/1 o powierzchni 2045 m2, Kw - 75125 - 662.805,00 złotych
- nr 19/2 o powierzchni 3107 m2, Kw - 89674 - 921.381,00 złotych
- nr 21/1, o powierzchni 669 m2, Kw - 79306 - 216.830,00 złotych
- nr 19/3 o powierzchni 2440 m2, Kw - 89675 - 723.582,00 złotych

( załącznik nr I / 39-71 ).

Mając powyższe na uwadze należy jednoznacznie stwierdzić, że Zarząd Miasta Bydgoszczy wypowiadając wysokość opłaty rocznej za opisane wyżej nieruchomości gruntowe będące w użytkowania wieczystym działają na podstawie właściwych przepisów ustawy, a proponując przyjęcie nowych wysokości opłat opierał się na rzetelnej wycenie rzeczoznawcy.





#### IV. Działania Wydziału Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Bydgoszczy.

W związku z tym, iż Zrzeszenie Handlu i Usług "Centrum Handlowe" spółka z o.o. uchylało się od płatności – 26 stycznia 2001 roku Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Bydgoszczy zmuszony został do wysłania wezwań / sygnatury dokumentów: PO III – 3324-03/1/2001 (załącznik nr I / 72 ) i PO III – 3324-03/2/2001 załącznik nr I / 73 ) / do uiszczenia należności w łącznej kwocie (wraz z odsetkami) **3.054,35 zł** (1.688,32 zł + 1.366,03 zł) za okres 2000r.

Kolejne pismo wzywające do zapłaty wysłano dnia 19.10.2001 r. (sygnatura: PO III-3324-03/W/112/2001). W piśmie tym zaległa kwota z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu (za okres 2000 i 2001 r.) urosła do **15.532,28 zł** (załącznik nr I / 74-75 )

Dnia 27 marca 2002 roku Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Bydgoszczy wysłał kolejne pismo sygnowane nr: PO III 0717/37/02, w którym wezwał Zrzeszenie do zapłaty zaległości, które w tamtej chwili wynosiły: **48.285,13 zł** ( załącznik nr I / 76-77 ).

Trzy miesiące później, 3 czerwca 2002 roku wspomniany Wydział wysłał pod ten sam adres kolejne pismo (sygnatura PO III 0717/197/02), domagając się od dłużnika, który nie uiszczył w wyznaczonym terminie całości należnych zaległości za okres 2002r. z odsetkami naliczonymi na dzień 10 czerwca 2002r. zapłaty **46.684,65 zł** ( załącznik nr I / 78 ).

W następstwie dalszego uchylania się dłużnika od obowiązku opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego Wydział Podatków i Opłat przekazał do Zespołu Prawnego Urzędu Miasta Bydgoszczy dokumentację z wnioskiem o skierowanie sprawy do sądu.

Według stanu na dzień 26 czerwca 2002r. zadłużenie wynosiło :

- za rok 2001	44.936,44 zł	} Razem
- odsetki naliczone od 27.11.00r. do 30.06.02r.	5.527,80 zł	
- za rok 2002	44.936,44 zł	
- odsetki naliczone od 02.04.02r. do 30.06.02r.	2.216,04 zł	
		97.616,72 zł.
		( załącznik nr I / 79 ).



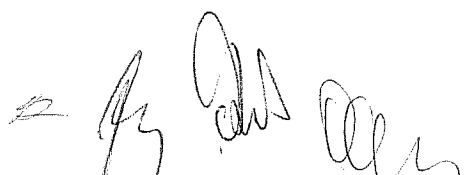
W kolejnych latach Wydział Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Bydgoszczy wobec uporczywego uchylania się od ponoszenia należnych opłat przekazywał do Zrzeszenia Handlu i Usług " Centrum Handlowe " sp. z o.o. wezwania wzywające do uiszczenia zaległości z tytułu użytkowania wieczystego.

A mianowicie :

- 30 maja 2003r. wezwał do uiszczenia zaległości za okres 2003r. w kwocie 6.643,90 zł / z odsetkami naliczonymi na dzień 30.05.2003r. / ( załącznik nr I / 80 ).
- 30 maja 2003r. wezwał do uiszczenia zaległości za okres 2003r. w kwocie 39.252,83 zł / z odsetkami naliczonymi na dzień 30.05.2003r. / ( załącznik nr I / 81-82 ).
- 15 lipca 2004r. wezwał do uiszczenia zaległości za 2003r. i 2004r. w kwocie łącznej 98.752,44 zł / z odsetkami od 1.04.2003r. do 15.07.2004r. / ( załącznik nr I / 83 ).

Wobec braku reakcji ze strony dłużnika w dniu 24 lutego 2005r. wskazany Wydział przekazał niezbędne dokumenty do Zespołu Prawnego Urzędu Miasta Bydgoszczy z wnioskiem o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie wyżej wymienionych należności w trwającym postępowaniu egzekucyjnym.

Według stanu na dzień 24 lutego 2005r. wynosiły one 105.651,43 zł ( załącznik nr I / 84 ).



## V. Działania Zespołu Prawnego Urzędu Miasta Bydgoszczy.

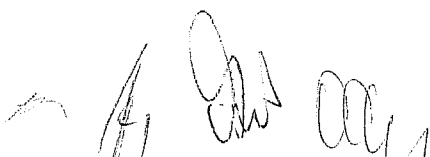
Urząd Miasta Bydgoszczy działając przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] wystąpił w dniu 12 lipca 2002r. do Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny w Bydgoszczy z pozwem w postępowaniu nakazowym o zasądzenie od Zrzeszenia Handlu i Usług "Centrum Handlowe" sp. z o.o. / użytkownika wieczystego działek oznaczonych nr 19/1, 19/2 i 21/1 / na rzecz powoda kwoty 89.872,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami zł ( załącznik nr I / 85-86 ).

12 września 2002 roku Sąd Okręgowy w Bydgoszczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym Zrzeszeniu Handlu i Usług "Centrum Handlowe" spółka z o.o. w Bydgoszczy kwoty **89.872,88 zł** wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu ( załącznik nr I / 87 ).

Wobec powyższego pełnomocnik Prezydenta 19 września 2002r. złożył do Sądu Okręgowego w Bydgoszczy wniosek o nadanie klauzuli wykonalności, który nadano 11 grudnia 2002r. ( załącznik nr I / 88 ).

Następnie na podstawie art. 8 ustawy o komornikach sądowych w dniu 31 grudnia 2002r. złożono wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Wniesiono o wszczęcie egzekucji z rachunku bankowego dłużnika, a jako alternatywne sposoby egzekucji podano zajęcie i sprzedaż ruchomości, zajęcie wierzytelności lub innych praw majątkowych bądź nieruchomości ( załącznik nr I / 89-90 ).

W dniu 11 lutego 2003r. komornik Sądowy Rewiru III przy Sądzie Rejonowych w Bydgoszczy zawiadomił Urząd Miasta, iż egzekucja z rachunku bankowego jest bezskuteczna albowiem dłużnik nie posiada żadnych środków na koncie. Ponadto nie prowadzi działalności oraz nie pozostawił żadnego mienia ruchomego do zajęcia. Wskazał, iż jedynym majątkiem dłużnika są nieruchomości przy ulicy Skarżyńskiego 10 w Bydgoszczy ; Kw – 89674, Kw – 75125, Kw – 79306 ( załącznik nr I / 91 ).



W odpowiedzi pełnomocnik Prezydenta złożył pismo do Komornika Sądowego wnioskując o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z przedmiotowej nieruchomości ( załącznik nr 1 / 92 ).

Z kolei komornik odpowiadając na wniosek wierzyciela 7 kwietnia 2003r. zawiadomił Urząd Miasta o zajęciu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dłużnika Kw - 75125, Kw - 79306, Kw – 89674 ( załącznik nr 1 / 93-100 ).

W dniu 12 sierpnia 2003r. pełnomocnik Prezydenta wystąpił do komornika Sądowego Rewiru III o przekazanie akt sprawy do Komornika Rewiru I w Bydgoszczy celem prowadzenia postępowania egzekucyjnego i przyłączenia się wierzyciela do toczących się postępowań egzekucyjnych - postanowienie z dnia 27 października 2003r. ( załącznik nr 1 / 101 ).

Dnia 16 września 2004r. komornik Sądowy Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy dokonał opisu i oszacowania nieruchomości działek ozn. nr 19/1 Kw – 75125 i ozn. nr 21/1 Kw – 79306.

Pierwszą z nich biegły sądowy wycenił na kwotę **144.000,00 zł.**, drugą na kwotę **47.000,00 zł** ( załącznik nr 1 / 102-103 ).

Należy wskazać, iż opisu i oszacowania wskazanych nieruchomości dokonano na wniosek wierzyciela [REDACTED]

W kolejnych pismach komornik Sądowy Rewiru I zawiadamiał Urząd Miasta o obwieszczeniach o pierwszej licytacji nieruchomości i ogłoszeniach o licytacji nieruchomości.

W dniu 10 marca 2005r. do Urzędu Miasta Bydgoszczy wpłynęło pismo komornika o dokonanej w drodze licytacji sprzedaży opisanych wyżej nieruchomości za cenę wywołania ( załącznik nr 1 / 104 ).



Wobec powyższego w dniu 31 marca 2005r. radca prawny Urzędu Miasta Bydgoszczy złożył do Sądu Rejonowego I Wydział Karny w Bydgoszczy skargę na czynności komornika ( załącznik nr I / 105 ). W skardze wniesiono o :

- uchylenie czynności komornika Rewiru I w Bydgoszczy w sprawie dokonanych w postępowaniu egzekucyjnym tj. licytacji nieruchomości ozn. Kw – 75125, Kw – 79306,
- o ponowienie opisu i oszacowania wskazanych wyżej nieruchomości, a w przypadku nieuwzględnienia wniosku; o sporządzenie dodatkowego opisu i oszacowania przedmiotowych nieruchomości.

Do dnia zakończenia kontroli nie uzyskano stanowiska Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

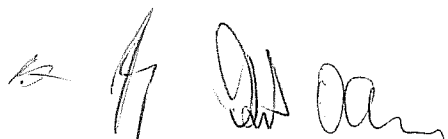
W przypadku działki ozn. nr 19/2 Kw – 89674 postępowanie egzekucyjne jest na etapie opisu i oszacowania nieruchomości z wniosku Urzędu Miasta Bydgoszczy.

Należy wyjaśnić, iż w dniu 24 marca 2005r. radca prawny Urzędu Miasta Bydgoszczy wystąpił do komornika Sądowego Rewiru III o przekazanie akt sprawy / dot. zaległości za 2002r. i 2001r. w kwocie 12.661,17 zł wraz z odsetkami / do komornika Rewiru I w Bydgoszczy w celu przyłączenia się do egzekucji z opisywanych wyżej nieruchomości ( załącznik nr I / 107 ).

W tej sprawie Zespół Prawny podjął następujące czynności :

- 18 lutego 2002r. wystąpił do Sądu Rejonowego Wydział Cywilny w Bydgoszczy z pozwem w postępowaniu upominawczym ( załącznik nr I / 108-109 ),
- 7 sierpnia 2003r. wystąpił do Sądu Rejonowego XIII Wydział Gospodarczy w Bydgoszczy o wypis z rejestru handlowego albowiem Sąd zawiesił postępowanie z powodu braku aktualnego adresu pozwanego / pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 10 marca 2003r. został wezwany do podania aktualnego adresu pozwanego w terminie 21 dni pod rygorem zawieszenia / ( załącznik nr I / 110 ),
- 4 września 2003r. przesłał odpis z rejestru handlowego do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy / odpis uzyskano 19 sierpnia 2003. / ( załącznik nr I / 111 ).

W dniu 30 października 2003r. Sąd Rejonowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny wydał



postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania, a w dniu 6 stycznia 2004r. wyrok zaoczny o zapłatę od Zrzeszenia wnioskowanej kwoty ( załącznik nr I / 112 ).

Wobec powyższego 9 marca 2004r. ( załącznik nr I / 113 ) / po sprostowaniu przez Sąd 27 stycznia 2004r. oczywistej omyłki w dacie wyroku / radca prawny Urzędu Miasta wystąpił do Sądu Rejonowego z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, która została nadana w dniu 16 lipca 2004r.

Następnie 30 listopada 2004r. radca prawny wystąpił z wnioskiem do komornika Sądowego Rewiru VII w Bydgoszczy z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. We wniosku wnoszono o wszczęcie egzekucji z rachunku bankowego, zajęcie ruchomości lub zajęcie wierzytelności ( załącznik nr I / 114 ).

Wniosek ten został zwrócony przez komornika z informacją, iż należy go złożyć zgodnie z właściwością terytorialną do komornika Sądowego Rewiru III w Bydgoszczy. Według odrębnej adnotacji do właściwego komornika wniosek egzekucyjny przesłano w dniu 7 grudnia 2004r. ( załącznik nr I / 115 ).

Ostatecznie w dniu 5 kwietnia 2005r. komornik Sądowy Rewiru III na wniosek pełnomocnika Prezydenta z dnia 24 marca 2005r. przekazał wniosek egzekucyjny do komornika Sądowego Rewiru I do łącznego prowadzenia egzekucji z nieruchomości ( załącznik nr I / 116-117 ).



## **VI. Sprawa pierwokupu nieruchomości przy ulicy Skarżyskiego 10 w Bydgoszczy.**

W związku z wszczętym postępowaniem egzekucyjnym komornik Sądowy Rewiru III w dniu 7 kwietnia 2003r. wezwał Urząd Miasta Bydgoszczy do oświadczenia się, w terminie trzech miesięcy, co do wykonania prawa pierwokupu działek położonych przy ulicy Skarżyskiego 10 w Bydgoszczy oznaczonych :

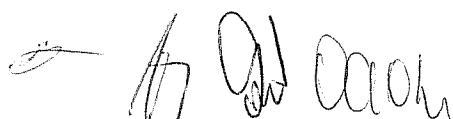
- nr 19/1 , Kw - 75125
- nr 19/2 , Kw - 89674
- nr 21/1,, Kw - 79306

( załącznik nr I / 118 ).

Pismo to stanowiło podstawę do przygotowania przez Wydział Mienia i Geodezji Urzędu Miasta Bydgoszczy tematu do decyzji Prezydenta.

W opinii wskazano, iż w przypadku wykonania prawa pierwokupu w toku postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 944 kodeksu postępowania cywilnego Gmina nabywa nieruchomość bez wcześniejszego określenia ceny nabycia. Ostateczną decyzję o wykonaniu prawa pierwokupu tj. Zarządzenie Prezydenta Miasta Bydgoszczy doręcza się komornikowi prowadzącemu egzekucję w terminie trzech miesięcy od daty otrzymania zawiadomienia. Komornik przekazuje akta sprawy sądowi, który ustali cenę nabycia zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, to znaczy o operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego. Ustalona cena nabycia jest płatna jednorazowo w terminie nie dłuższym niż dwa tygodnie. Postanowienie o ustaleniu ceny ma skutki przybicia. Sąd postanowienie to doręcza wierzycielowi, dłużnikowi i Skarbowi Państwa, przysługuje na nie zażalenie. Po uprawomocnieniu się przybicia i wpłaceniu całej ceny Sąd wydaje postanowienie o przysądzeniu własności.

W omawianym dokumencie podano wartości nieruchomości gruntowych położonych przy ulicy Skarżyńskiego 10 w Bydgoszczy określone w operatach szacunkowych wykonanych dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w grudniu 2000 roku przez



rzeczoznawcę majątkowego.

Wyliczona wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wyniosła 324,11 zł.

Jednocześnie jasno podkreślono, że wyliczona wartość gruntu w momencie sporządzania opinii tj. czerwiec 2003r. nie może być wartością wiążącą.

Wyżej wymieniona opinia wraz z projektami Zarządzeń Prezydenta 6 czerwca 2003r. była sprawdzona pod względem formalno – prawnym przez radcę prawnego Urzędu Miasta Bydgoszczy ( załącznik nr I / 119 ).

W oparciu o przedstawione przez Wydział Mienia i Geodezji Miasta Bydgoszczy dane Prezydent Miasta Bydgoszczy podpisał zarządzenia Nr 255/03, Nr 256/03 i Nr 257/03, w sprawie wykonania prawa pierwokupu ( załącznik nr I / 120-128 ).





## VII. Wnioski.

Mając na uwadze powyższe działania Wydziału Budżetu i Finansów Urzędu Miasta Bydgoszczy należy przyjąć, iż prawidłowo monitorowano stan zadłużenia Zrzeszenia Handlu i Usług " Centrum Handlowe " sp. z o.o. i w odpowiednim czasie występowano do Zespołu Prawnego o podjęcie stosownych czynności.

Wydział Mienia i Geodezji wyrażając opinię w zakresie wykonania prawa pierwokupu słusznie wskazywał na obowiązujący wówczas przepis art. 944 kodeksu postępowania cywilnego. Przepis ten powodował sytuację w której Gmina nie znając wcześniejszego określenia ceny nabycia miała podjąć decyzję o wykonaniu prawa pierwokupu. Jediną wskazówką ceny gruntu była wartość wynikająca z operatów szacunkowych wykonanych dla celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto w przypadku skorzystania z prawa pierwokupu nie było możliwości potrącenia zasądzonych zaległości z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste od ceny nabycia nieruchomości.

Inne okoliczności również nie przemawiały za podjęciem odmiennej decyzji, jak konieczność wykupienia na drodze cywilno – prawnej nieruchomości sąsiedniej od 6 osób fizycznych oraz udziałów na działce oznaczonej nr 19/2 od 28 osób fizycznych i 1 osoby prawnej, a także niezbędne opracowanie nowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego przedmiotowy teren.

W zakresie działań Zespołu Prawnego Urzędu Miasta Bydgoszczy można wskazać na konieczność wypracowania odpowiedniej praktyki pomiędzy Zespołem a Wydziałami zwłaszcza Wydziałem Mienia i Geodezji, powodującej skuteczny przepływ niezbędnych informacji zwłaszcza w podobnych jak opisana sprawa.

Można przyjąć, iż w podobnych przypadkach kluczowe znaczenie ma wysokość zasądzonych należności, liczba wierzycieli oraz wartość licytowanej nieruchomości oczywiście przy założeniu, iż podstawowym kryterium jest zaspokojenie roszczenia w całości.



W opisanej sprawie budzi wątpliwości wartość nieruchomości oszacowana przez rzeczoznawcę w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a wartością przyjętą przez komornika, na podstawie wyceny biegłego sądowego.

W celu uniknięcia w przyszłości podobnych sytuacji Zespół Prawny Urzędu Miasta Bydgoszczy powinien posiadać wiedzę co do szacunkowej wartości nieruchomości, zwłaszcza pochodzącej z oszacowania w celu ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego albowiem w uzasadnionych przypadkach będzie możliwe wniesienie w tym zakresie skargi na czynności komornika oraz żądanie przekazania dokumentów opisu i oszacowania nieruchomości.

Z ustaleń kontroli wynika, iż zdarzają się sytuacje, gdzie komornik nie przesyła dokumentów pełnomocnikowi lecz mylnie do innych Wydziałów. Z kolei Wydział przekazuje je do Zespołu Prawnego z opóźnieniem, a to niekiedy powoduje zagrożenie dla terminowego wniesienia środków zaskarżenia.

The image shows three handwritten signatures in black ink at the bottom of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names of individuals.

### VIII. Informacje końcowe.

Przed podpisaniem protokołu poinformowano Kierownika jednostki o przysługującym:

- prawie zgłoszenia wyjaśnień na piśmie co do ustaleń kontroli, w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu,
- prawie odmowy podpisania protokołu z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność wyjaśnień, w terminie 7 dni od daty otrzymania protokołu,

Niniejszy protokół, liczący 10 stron, sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy przekazano w dniu 29.06.2005 r. kontrolowanej jednostce, a czwarty wraz z załącznikami pozostaje w posiadaniu ZAK.

**Dyrektor:**

Dyrektor Wydziału  
**Wydziału Mienia i Geodezji**

.....  
Maria Michalczuk

**Wydziału Budżetu i Finansów**

Dyrektor Wydziału

.....  
Elżbieta Szlenderska

**Zespołu Prawnego**

Redca Prawny-Koordynator

.....  
Teresa Ogozeja

**Kontrolujący**

Bydgoszcz, dnia 28.06.2005 r.