

UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 20 czerwca 2023 r.

-projekt-

w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Stargard

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775) uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę [] na działania Prezydenta Miasta Stargard w zakresie niedopełnienia czynności nadzorczych względem Stargardzkiej Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Stargardzie dotyczących zbycia w postępowaniu egzekucyjnym nieruchomości, których wieczystym użytkownikiem był skarżący, uznaje się za bezzasadną.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Opinia Nr 54/2023
Do projektu nie zgłasza zastrzeżeń
zgodnie z zasadami redakcyjnymi i prawnymi

RADCA PRAWNY
mgr []


UZASADNIENIE

Skarga z dnia 19 maja 2023 roku na działania Prezydenta Miasta Stargard została przekazana Radzie Miejskiej w Stargardzie w dniu 29 maja 2023 roku przez Wojewodę Zachodniopomorskiego pismem P-2.1411.36.2023.SW z dnia 25 maja 2023 roku. Skarżący zarzuca Prezydentowi Miasta Stargard „*niedopełnienie czynności nadzorczych względem zbycia przez Stargardzką Agencję Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Stargardzie nieruchomości objętych KW Nr SZ1T/0012 1451/3, KW Nr SZ1T/001022372/6, KW Nr SZ1T/00131208/8, których właścicielem był skarżący*”.

Na posiedzeniu w dniu 19 czerwca 2023 roku członkowie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej wnikliwie zapoznali się z okolicznościami sprawy, w tym z dokumentacją skargową, dodatkowo posiłkując się wyjaśnieniami złożonymi na posiedzeniu Komisji przez: skarżącego; Rafała Zajacę Prezydenta Miasta Stargard; Mariana Ludkiewicza Radcę Prawnego Urzędu Miejskiego oraz Wojciecha Stasiaka Prezesa Stargardzkiej Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Stargardzie. Skarżący został poinformowany o rozpatrzeniu skargi przez merytoryczną Komisję oraz Radę Miejską w terminach wskazanych w piśmie ERM.0012.3.41.2023.1 z dnia 7 czerwca 2023 roku.

Ustosunkowując się do zgłoszonych przez skarżącego zarzutów ujętych w skardze, jak również analizując przebieg działań związanych z nabyciem przez miasto Stargard w drodze licytacji komorniczej, przeprowadzonej w dniu 26 maja 2022 roku prawa użytkowania wieczystego nieruchomości po byłych Zakładach Naprawczych Taboru Kolejowego w Stargardzie, oznaczonych jako działki nr 109/131 i nr 109/133 obręb ewidencyjny nr 005, których wcześniejszym wieczystym użytkownikiem był skarżący, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Stargardzie stwierdza, co następuje w części poniższego uzasadnienia.

Na terenie byłych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego w Stargardzie, funkcjonuje kilkadziesiąt różnych zakładów pracy i podmiotów gospodarczych o różnym profilu działalności. Jednocześnie znajdująca się na tym terenie infrastruktura drogowa nie jest wystarczająca do potrzeb przedsiębiorców i wymaga rozbudowy oraz modernizacji. Miasto wraz z należącą do miasta Stargardzką Agencją Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o., widząc potrzebę zaangażowania się w działania mające na celu usprawnienie ciągów komunikacyjnych na tym terenie, podejmowało w tym zakresie różne inicjatywy, w tym także z udziałem zainteresowanych przedsiębiorców.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu w rejonie byłego ZNTK, podjętym uchwałą Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim Nr XIV/152/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r. (tekst jednolity - Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz. 2620) określony został między innymi przebieg przebudowy drogi wewnętrznej, z którego wynika potrzeba przeznaczenia na ten cel części działek należących do podmiotów prywatnych. Taka sytuacja dotyczyła również terenu Skarbu Państwa, którego użytkownikiem

wieczystym był skarżący, stanowiącego między innymi działki oznaczone numerami 109/101 i 109/108, przez które częściowo ma przebiegać planowana droga służąca obsłudze komunikacyjnej tego terenu. W uzgodnieniu ze skarżącym w 2018 roku przy udziale Stargardzkiej Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. podjęte zostały działania mające na celu podział wymienionych wyżej nieruchomości i wydzielenie z tych działek nowych działek z przeznaczeniem pod drogę. Mając na względzie potrzebę ujednolicenia własności terenów komunikacji drogowej po byłym ZNTK założono, że wydzielone pod drogę działki zostaną przez skarżącego zbyte na rzecz miasta.

Do przeprowadzenia koniecznych czynności administracyjnych związanych z podziałem działek nr 109/101 i 109/108 skarżący udzielił w dniu 17 maja 2018 roku stosownego pisemnego pełnomocnictwa dla Stargardzkiej Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Stargardzie.

W wyniku przeprowadzonej procedury podziałowej Prezydent Miasta Stargard decyzją z dnia 8 października 2018 roku, znak: TP.6831.25.2018.3 zatwierdził projekt podziału działek oznaczonych numerami 109/101 i 109/108, w wyniku którego z działek tych z przeznaczeniem do wykorzystania pod planowaną drogę, wyodrębnił działkę nr 109/131 o powierzchni 712 m² oraz działkę nr 109/133 o powierzchni 359 m². Następnie podjęte zostały ze skarżącym negocjacje w sprawie nabycia od niego prawa użytkowania wieczystego wydzielonych działek nr 109/131 i 109/133.

W związku ze stwierdzeniem, że skarżący posiada wobec miasta zadłużenie z tytułu niezapłaconych podatków od nieruchomości od znajdujących się w jego użytkowaniu wieczystym nieruchomości w Stargardzie, a prowadzona już przeciwko skarżącemu egzekucja należności podatkowych nie dawała zadowalających efektów, w dniu 27 maja 2019 roku w wyniku przeprowadzonych przez Stargardzką Agencję Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Stargardzie negocjacji uzgodniono ze skarżącym, że przeniesie na rzecz miasta przysługujące mu prawo użytkowania wieczystego wydzielonych w wyniku podziału działek nr 109/131 i 109/133 w zamian za zwolnienie skarżącego z zobowiązań podatkowych wobec miasta w odpowiedniej wysokości. Ustalono cenę nieruchomości stanowiącą podstawę rozliczeń finansowych transakcji pomiędzy miastem i skarżącym na poziomie 140 złotych za m² powierzchni. Cena ta została zaakceptowana, bowiem wymagał tego interes publiczny i związana z tym potrzeba wykorzystania nieruchomości pod planowane przedsięwzięcie drogowe. Wyliczono, że w wyniku przejęcia przez miasto od skarżącego wyżej wymienionych działek w powyższym trybie zostałby skarżący zwolniony z zobowiązań podatkowych wobec miasta w wysokości 149.940 złotych, co nie pokrywało jednak całości ówczesnych zobowiązań podatkowych skarżącego wobec miasta.

W oparciu o powyższe ustalenia skarżący zwrócił się pismem z dnia 17 czerwca 2019 roku do Prezydenta Miasta z propozycją zbycia wydzielonych działek Nr 109/131 i 109/133 na rzecz miasta na podstawie art. 66 § 1 i 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2651 z późn. zm.), w zamian za częściowe zwolnienie skarżącego z zaległości podatkowych w podatku od nieruchomości, jakie posiada wobec Gminy-Miasta Stargard. Skarżący zapewniał również, że realizuje spłatę ciążących na nim wobec innych wierzycieli zobowiązań

finansowych i doprowadzi do uwolnienia ciążących na nieruchomościach hipotek. Przed podjęciem ostatecznej decyzji o przejęciu przez miasto wyżej wymienionych działek na wskazany wyżej cel, konieczne stało się jednak zapewnienie ze strony wierzycieli hipotecznych o zwolnieniu wydzielonych działek z obciążenia hipotecznego. Takie obciążenie przeszło na wydzielone działki 109/131 i 109/133 z mocy prawa po podziale, stosownie do postanowień art. 76 ust.1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2023 r. poz. 146 i 614).

Skarżący, w tym również przy wsparciu miasta, zwracał się pisemnie do głównych jego wierzycieli o to, aby na podstawie art. 90 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zwolnili z obciążenia hipotecznego nowo wydzielone działki nr 109/131 i 109/133 obręb ewidencyjny nr 005, których wówczas był użytkownikiem wieczystym. W tej sprawie były również prowadzone przez przedstawicieli spółki komunalnej i miasta rozmowy z Urzędem Skarbowym - największym wierzycielem. Mimo to wierzyciele w obawie, iż hipoteki na pozostałych nieruchomościach znajdujących się w użytkowaniu wieczystym skarżącego nie stanowią dostatecznego zabezpieczenia spłaty ciążących na skarżącym zobowiązań - nie wyrazili zgody na zwolnienie z obciążenia hipotecznego powstałych z podziału działek nr 109/131 i 109/133. Na potwierdzenie swojego stanowiska o odmowie zgody na zwolnienie spod hipoteki wydzielonych działek nr 109/131 i 109/133, między innymi Urząd Skarbowy przywołał fakt braku nabywców, mimo wcześniejszej próby ich sprzedaży przez Komornika Sądowego w postępowaniu egzekucyjnym i dwukrotnie wyznaczonej w związku z tym licytacji w 2020 roku.

Prowadzone jednocześnie przez różnych wierzycieli w stosunku do skarżącego egzekucje z innego majątku okazywały się niewystarczająco skuteczne. Również mimo prowadzenia od kilku lat egzekucji należności podatkowych przez miasto w stosunku do skarżącego jego zadłużenie podatkowe wobec miasta zwiększało się.

W maju i czerwcu 2021 roku na wniosek jednego z innych wierzycieli została przez Komornika Sądowego w Stargardzie Michała Sikorskiego wszczęta ponownie egzekucja z nieruchomości, znajdujących się w użytkowaniu wieczystym skarżącego, w tym również z nowo wydzielonych działek o numerach 109/131 i 109/133, które planowane są pod budowę drogi, o której mowa wyżej.

Po uzyskaniu informacji o prowadzonej egzekucji z nieruchomości, miasto jako jeden z kilku wierzycieli przyłączyło się do tej egzekucji, zgłaszając swoje roszczenia, które nie zostały zaspokojone w dotychczas prowadzonej egzekucji z innego majątku dłużnika. Po uzyskaniu wiedzy o dokonanej przez biegłego rzeczoznawcę wycenie nieruchomości, z których wszczęto egzekucję i wyznaczeniu terminu licytacji, rozważono ewentualne przystąpienie miasta do licytacji i nabycie nieruchomości na rzecz miasta z przeznaczeniem pod planowaną drogę.

Istotnym czynnikiem, mającym wpływ na decyzję o przystąpieniu do licytacji działek oprócz ceny jest fakt, iż zgodnie z postanowieniami art. 1000 § 1 oraz art. 1003 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 1805 z późn. zm.) nabycie nieruchomości w wyniku licytacji komorniczej generalnie skutkuje wygaśnięciem wszelkich praw i roszczeń osobistych ciążących na nieruchomości i wykreśleniem obciążających nieruchomości hipotek. Należy też

zaznaczyć, iż w sytuacji nabycia przez miasto prawa użytkowania wieczystego od skarżącego z istniejącymi na nieruchomościach obciążeniami hipotecznymi istniałoby ryzyko, że wierzyciele mogliby prowadzić egzekucję z nieruchomości obciążonej hipoteką, mimo zmiany właściciela, co oznacza, że w takim przypadku miasto byłoby narażone na konieczność powtórnej zapłaty za nieruchomość. Ponadto istniała uzasadniona obawa, że wydzielone pod drogę działki mogłyby nabyć inny podmiot za atrakcyjną cenę, który następnie zaoferowałby ich odsprzedaż dla miasta po wygórowanej cenie. Mając na względzie interes społeczny i potrzeby wybudowania drogi na wymienionym terenie, miasto mogłoby być zmuszone do nabycia tych działek po zawyżonych cenach.

W konsekwencji, wymienione wyżej okoliczności oraz wysokość ustalonej przez Komornika Sądowego ceny wywoławczej stanowiącej $\frac{3}{4}$ oszacowanej wartości nieruchomości skłoniły miasto do uczestnictwa w licytacji nieruchomości planowanych do zagospodarowania pod drogę na terenie byłego ZNTK.

W licytacji przeprowadzonej pod nadzorem sądu w dniu 26 maja 2022 roku, w której uczestniczyli również inni licytanci, miasto działające poprzez odpowiednio umocowanego dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego dokonało nabycia prawa użytkowania wieczystego działek nr 109/131 i 109/133 posiadających KW Nr SZ1T/00131208/8 za cenę wywołania, to jest kwotę 51.750 złotych. Pozostałe licytowane w tym dniu nieruchomości skarżącego, przywołane w złożonej skardze, również znalazły nabywców.

Z posiadanych informacji od Komornika Sądowego, prowadzącego egzekucję wynika, że z uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w ramach dokonanej przez komornika podziału sumy miastu ma przypaść kwota około 50.000 złotych. Stanowić to będzie niespełna $\frac{1}{5}$ posiadanego jeszcze przez skarżącego zadłużenia wobec miasta.

Przyznając fakt zainteresowania miasta częścią nieruchomości położonych na terenie byłego ZNTK-a w Stargardzie z przeznaczeniem pod planowaną przebudowę drogi usprawniającą komunikację transportową w tym rejonie, należy stwierdzić, że udzielone przez skarżącego pełnomocnictwo dla Stargardzkiej Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. z dnia 17 maja 2018 roku nie zostało wykorzystane w jakikolwiek inny sposób, niż w celu, dla którego zostało udzielone, to jest: czynności administracyjnych związanych z podziałem nieruchomości i wydzieleniem dwóch działek z przeznaczeniem pod modernizację planowanej drogi. Pełnomocnictwo to uprawniało jedynie SARL Sp. z o.o. do występowania w imieniu skarżącego w sprawach związanych z podziałem działek położonych na terenie znajdujących się w jego użytkowaniu wieczystym oznaczonych numerami 109/101 i 109/108 i wydzieleniem z tych nieruchomości działek pod planowaną drogę. Tak też zostało wykorzystane.

Odnosząc się do formułowanych przez skarżącego pod adresem organów Stargardzkiej Agencji Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. i Prezydenta Miasta zarzutów naruszenia prawa i braku nadzoru nad działalnością tej spółki, czy też nadużycia zaufania Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej stwierdza, iż zarzuty te nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach sprawy, w ustalonych faktach

w oparciu o analizę dokumentacji i wyjaśnień. Naruszenia prawa w sprawie prowadzonego postępowania związanego z wydzieleniem czy też licytacją nieruchomości skarżącego, nie potwierdziło również wszczęte przez Prokuraturę Rejonową w Stargardzie śledztwo, które według posiadanej wiedzy zostało umorzone.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej pragnie również zauważyć, iż nie do Prezydenta Miasta należy ocena słuszności i prawidłowości działań podejmowanych przez inne uprawnione podmioty, które dochodziły od skarżącego swoich wierzytelności, czy też organów egzekucyjnych. Z posiadanych informacji nie wynika jednak, aby stwierdzono, że podczas prowadzonych egzekucji z nieruchomości położonych na terenie byłych Zakładów Naprawczych Taboru Kolejowego w Stargardzie przeciwko skarżącemu naruszone zostały przepisy prawa materialnego i procesowego. Skarżący na posiedzeniu Komisji potwierdził słowa wypowiedziane przez Prezydenta Miasta, iż miasto -jako jedyny wierzyciel- zaproponowało pomoc skarżącemu i podjęło w tym celu działania. Jest również faktem, że miasto nie wszczęło egzekucji w niniejszej sprawie, a zbycie nieruchomości nastąpiło w postępowaniu egzekucyjnym, nie zaś przez Stargardzką Agencję Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. w Stargardzie.

W tym stanie rzeczy, mając na względzie przedstawione wyżej okoliczności sprawy i złożone wyjaśnienia Komisja Skarg, Wniosków i Petycji uważa, że sformułowane pod adresem Prezydenta Miasta i spółki komunalnej zarzuty przez skarżącego w skardze z dnia 19 maja 2023 roku są całkowicie nieuprawnione, dlatego też Komisja uznała skargę za bezzasadną.

Mając na uwadze powyższe, Komisja wnosi o podjęcie przedmiotowej uchwały.

Pouczenie:

Zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowi skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.

Wnioskodawca:

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miejskiej w Stargardzie

Przewodniczący Komisji

Norbert Śliwa