



DOA-OP-II.0003.576.2015

Łódź, dnia 17 lipca 2015

Pani
Urszula Niziołek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 14
fax +48 42 638 42 17
www.uml.lodz.pl

szanowne pani!

Odpowiadając na interpelację ws. wszczęcia procedur wywłaszczenia tkalni cienkoprzędnej Henryka Grohmana usytuowanej przy ul. Tymienieckiego 22/24, 26 oraz zespołu fabrycznego nowej tkalni Towarzystwa Akcyjnego K. Scheiblera zlokalizowanego przy ul. Tymienieckiego 3/7 / Milionowej 2/4, zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w dniu 22 czerwca 2015 r. informuję, iż wywłaszczenie jest ostateczną – stosowaną jedynie w skrajnie krytycznych sytuacjach - formą ochrony zabytków, zatem należy przed rozpoczęciem tej procedury zastosować i wyczerpać wszystkie możliwe środki o mniejszej uciążliwości.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do tkalni cienkoprzędnej Henryka Grohmana przy ul. Tymienieckiego 22/24, 26 informuję, iż pismem WUOZ-R-510.18.2014.PU z dnia 26 maja 2014 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił do Prezydenta Miasta Łodzi o zajęcie stanowiska w sprawie ewentualnego wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości.

Odpowiedź na powyższe wystąpienie została udzielona pismem Wiceprezydent Miasta Łodzi Agnieszki Nowak o symbolu DGM-SP-III.6821.55.2014 z dnia 10 lipca 2014 r. W przedmiotowej odpowiedzi zwrócono uwagę, iż przed rozpoczęciem procedury wywłaszczenia konieczne jest doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz że nie może dokonać tego ani Miasto ani Skarb Państwa, lecz jedynie każdy ze współwłaścicieli ujawnionych w księdze wieczystej np. ŁSSE S.A. Podniesiono jednocześnie, iż w przypadku wywłaszczenia nie wygasną hipoteki ustanowione na nieruchomości a odszkodowanie może nie pokryć w całości wierzytelności zabezpieczonych hipotekami. Wyjaśniono ponadto, iż wywłaszczenie może zostać dokonane jedynie na rzecz Gminy lub Skarbu Państwa, co wyklucza bezpośrednio wywłaszczenie na rzecz ŁSSE S.A., lecz nie jest wykluczone wniesienie nieruchomości do spółki po zrealizowaniu celu. Stwierdzono także, iż nieruchomość znajduje się na obszarze dla którego obowiązują przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lecz w ustaleniach planu brak jest zapisu o wywłaszczeniu nieruchomości w celu opieki nad zabytkiem, co może stanowić przeszkodę w wywłaszczeniu. Poinformowano przy tym, iż z uwagi na skalę środków niezbędnych do zaangażowania w wyniku postępowania Gmina Miasto Łódź nie jest zainteresowana wywłaszczeniem na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

W konkluzji powyższego pisma stwierdzono, iż nie zgłasza się zastrzeżeń do przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa zgodnie z procedurą opisaną w art. 50 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pod warunkiem zabezpieczenia przez wnioskodawcę - Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków środków na odszkodowanie i późniejsze prowadzenie przez niego prac zmierzających do realizacji celu wywłaszczenia. Wszczęcie procedury wywłaszczenia musi zostać poprzedzone uzgodnieniem treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. .

Pismem WUOZ-R.510.3.2015.PU z dnia 15 stycznia 2015 r. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków wystąpił do Prezesa Zarządu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. o podjęcie działań zmierzających do uregulowania niezgodności zapisów w księdze wieczystej LD1M/00167052/1, prowadzonej dla nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 22/24 ze stanem faktycznym.

Pismem z dnia 7 stycznia 2015 r. pełnomocnik Central Fund of Immovables sp. z o.o. poinformował, iż wyżej wymieniona spółka nadal pozostaje zainteresowana przeprowadzeniem na przedmiotowej nieruchomości inwestycji polegającej na budowie i rozbudowie obiektu biurowo-użytkowego lub hotelowo-konferencyjnego oraz również pozostaje gotowa do podjęcia negocjacji zmierzających do dobrowolnego zbycia nieruchomości bez konieczności przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego.

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie pismem z dnia 11 lutego 2015 r. poinformowano pełnomocnika spółki, iż stan prawny nieruchomości wykazany w księdze wieczystej wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych i podmiot dokonujący nabycia działki zostałby pozbawiony ochrony jaką zapewnia ta rękojmia. Tym samym przed ewentualnym nabyciem nieruchomości należy uznać za konieczne uprzednie uregulowanie jej stanu prawnego wskazanego w księdze wieczystej.

W dniu 9 lutego 2015 r. w Wydziale Skarbu Państwa odbyło się spotkanie z udziałem Pana Wojciecha Szygendowskiego – Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Przedmiotem spotkania była sprawa ewentualnego przejęcia prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 22/24, oznaczonej jako działka 80/32 o powierzchni 0,7720 ha w obrębie W-25, uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00167052/1.

W toku spotkania Pan Wojciech Szygendowski przedstawił historię rozmów prowadzonych przez niego w sprawie powyższej nieruchomości z Central Fund of Immovables sp. z o.o. oraz Łódzką Specjalną Strefą Ekonomiczną S.A., a także poruszył problem rozbieżnych stanowisk w zakresie konieczności uprzedniego wykonania zastępczego dokonywanego przez konserwatora, przed ewentualnym podjęciem działań zmierzających do przejęcia prawa własności nieruchomości.

W odniesieniu do ewentualnej możliwości wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości stwierdzono, iż brak jest możliwości wywłaszczenia którego celem miałyby być ochrona zabytków, ponadto konieczne jest wcześniejsze uzyskanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zabezpieczenie przez wnioskującego o wywłaszczenie środków na odszkodowanie oraz przede wszystkim uregulowanie stanu prawnego tej nieruchomości. Konieczność uregulowania stanu prawnego wynika z okoliczności, iż zgodnie z wpisami istniejącymi w księdze wieczystej przedmiotowa działka stanowi współwłasność trzech podmiotów: „PIFO” EKO-STREFA sp. z o.o., Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. oraz Central Fund of Immovables sp. z o.o. Jednocześnie w dziale III sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z uwagi na okoliczność, iż postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 22 lipca 2010 r. sygn. akt 1228/08 zniesiono współwłasność tej działki w ten sposób, iż jej jedynym właścicielem pozostaje Central Fund of Immovables sp. z o.o.

Mając zatem na uwadze stan prawny nieruchomości wykazany obecnie w księdze wieczystej LD1M/00167052/1 stwierdzić należy, iż wyłącza on rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Tym samym podmiot dokonujący nabycia wyżej wymienionej działki zostałby pozbawiony ochrony jaką zapewnia ta rękojmia. Biorąc pod uwagę te okoliczności oraz fakt, iż gospodarowanie środkami publicznymi musi następować w sposób prawidłowy przy należytym zabezpieczeniu interesów jednostek sektora finansów publicznych, za niezbędne przed ewentualnym nabyciem nieruchomości należy uznać uprzednie uregulowanie jej stanu prawnego wskazanego w księdze wieczystej. Uregulowania takiego nie może dokonać jednak ani Gmina Łódź ani Skarb Państwa, lecz jedynie jeden z podmiotów ujawnionych w księdze wieczystej.

Zwrócono również uwagę, iż w dziale IV księgi wieczystej na udziałach współwłaścicieli wpisane są hipoteki. Wysokość hipotek wpisanych na udziale Central Fund of Immovables sp. z o.o. wynosi 5.555.625 zł (rzeczywista wysokość wierzytelności zabezpieczonych tymi hipotekami może być inna) i w przypadku wywłaszczenia, przy dalszym istnieniu ograniczonego prawa rzeczowego w księdze wieczystej, nabycie będzie dotyczyło nieruchomości obciążonej hipotekami.

Stwierdzono jednocześnie, iż ze względu na stan prawny nieruchomości najkorzystniejsze rozwiązanie może stanowić jej nabycie przez Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną S.A. lub Archiwum Państwowe w Łodzi, w drodze negocjacji. Umożliwi to uregulowanie zapisów w księdze wieczystej w zakresie własności i hipotek przez obecnego właściciela - Central Fund of Immovables sp. z o.o.

Z uwagi na powyższe ustalono, że dalsze działania Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 22/24, będą uzależnione od spotkania w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego, z udziałem Wiceprezydent Miasta Łodzi Agnieszki Nowak, którego termin wyznaczono na 26 lutego 2015 r.

Powyższe spotkanie ostatecznie odbyło się z udziałem pana Wojciecha Szygendowskiego - Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pana Tomasza Kacprzaka - Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi oraz pana Piotra Zawilskiego - Dyrektora Archiwum Państwowego w Łodzi. Z informacji jakie uzyskano od uczestników spotkania wynika, że brak akceptacji dla siedziby archiwum na nieruchomości przy ul. Tymienieckiego 22/24, a Dyrektor Archiwum Państwowego w Łodzi powinien znaleźć lokalizację na której zbudowany będzie nowy obiekt archiwalny. Z analizy wielu lokalizacji wskazanych przez Miasto ustalono, że nowa siedziba Archiwum zlokalizowana będzie na nieruchomościach położonych przy placu gen. Jana Henryka Dąbrowskiego, które będą przedmiotem zamiany pomiędzy Gminą Łódź, a Skarbem Państwa.

Według stanu na dzień 10 lipca 2015 r. w księdze wieczystej LD1M/00167052/1 nadal jako współwłaściciele działki nr 80/32 o powierzchni 0,7720 ha w obrębie W-25 wpisani są „PIFO” EKO-STREFA sp. z o.o., Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. oraz Central Fund of Immovables sp. z o.o., w dziale III nadal figuruje ostrzeżenie o niezgodności pomiędzy rzeczywistym stanem prawnym, a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej ze względu na orzeczenie znoszące współwłasność, a w dziale IV nadal figurują hipoteki.

Ze względu na powyższe okoliczności oraz stan faktyczny i prawny odnoszący się do przedmiotowej nieruchomości, aktualne pozostaje stanowisko zaprezentowane powyżej, zgodnie z którym przez podjęciem ewentualnych działań zmierzających do wywłaszczenia przede wszystkim niezbędne jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Ponadto konieczne w przypadku wywłaszczenia jest wcześniejsze uzyskanie przez wnioskodawcę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz zabezpieczenie przez wnioskującego

o wywłaszczenie środków na odszkodowanie i późniejsze prowadzenie przez niego prac zmierzających do realizacji celu wywłaszczenia.

Dodatkowo przy rozważaniu dopuszczalności wywłaszczenia należy mieć na uwadze, iż zgodnie z istniejącym orzecnictwem sądowoadministracyjnym, z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby ochrona zabytków miała polegać na odbieraniu właścicielom zabytków ich własności w celu rewitalizacji zabytków (wyrok WSA w Gdańsku z 15.06.2011 r. II SA/Gd 400/11).

Odnosząc się do zespołu fabrycznego nowej tkalni Towarzystwa Akcyjnego K. Scheiblera przy ul. Tymienieckiego 3/7 / Milionowej 2/4 informuję, iż podobnie jak w przypadku tkalni cienkoprzędnej Henryka Grohmana nie wpłynął do Urzędu Miasta Łodzi formalny wniosek od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczący wywłaszczenia. Zatem stan formalno-prawny nieruchomości nie uległ zmianie w stosunku do informacji przekazanych Pani w odpowiedzi na interpelację ws. nowej tkalni o symbolu DOA-OP-II.0003.173.2014 z dnia 12 marca 2014 r.


WICEPREZYDENT MIASTA

Marek CIEŚLAK

Do wiadomości:

1. Tomasz Kacprzak - Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi.
2. Wydział Organizacyjno-Prawny UMŁ.

Łódź, dn. 30. 06. 2015 r.

DOA-OP-II.0003.576.2015

Pani
Urszula Niziolek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W nawiązaniu do interpelacji zgłoszonej przez Panią w okresie międzysesyjnym w dniu 22 czerwca 2015 r. uprzejmie informuję, iż odpowiedź zostanie udzielona w terminie późniejszym tj. do dnia 31 lipca 2015 r. (zgodnie z art. 36 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego).

Marek CIEŚLAK



Do wiadomości:

1. Tomasz Kacprzak - Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi.
2. Wydział Organizacyjny UMŁ.
PRAWNY