



WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI  
GKI.I.0716/277/JD/07

Łódź, dnia 26 czerwca 2007 r.

**Pan  
Maciej GRUBSKI  
Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

*Szanowny Panie Przewodniczący,*

W związku z Pana interpelacją z dnia 20 czerwca 2007 r., dotyczącą nieruchomości położonych w Łodzi między ulicami: Łupkową - Antoniego Książka - Rogowską - Strykowską, stanowiących teren tzw. „Górki Rogowskiej” wyjaśniam, iż zarzuty dotyczące bezczynności podległych mi pracowników w zakresie regulowania stanów prawnych są bezpodstawne. Stan prawny tych nieruchomości jest znany. Nieruchomości co do których można było podjąć proces regulacji, zostały skomunalizowane i stanowią własność Miasta. Pozostałe nieruchomości są własnością prywatną lub o nieuregulowanym stanie prawnym. Brak dokumentów potwierdzających samoistne posiadanie tych nieruchomości przez Skarb Państwa, oraz brak informacji na temat byłych właścicieli, nie pozwalają na ich szybkie uregulowanie. W tym miejscu należy podkreślić, że sprawy związane z regulowaniem stanów prawnych nieruchomości na terenie Łodzi są wyjątkowo trudne i złożone.

Przejmowanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa następuje w trybie postępowań sądowych na podstawie:

- art. 172 kodeksu cywilnego (t. j. poprzez zasiedzenia),
- art. 189 kodeksu postępowania cywilnego tj. w drodze ustalenia, że Skarbowi Państwa przysługują roszczenia do nieruchomości. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego prowadzone są na podstawie przepisów dekretu z dnia 8.03.1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. nr 13, poz.87 z późn. zm.),
- art. 935 § 3 kodeksu cywilnego przejęcie nieruchomości w trybie nabycia spadku po zmarłym bezpotomnie właścicielu hipotecznym,
- ustawy z dnia 9.04.1968 r. o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o regulowaniu roszczeń finansowych (Dz.U. nr 12, poz.65).

Prowadzone postępowania, w każdym z powołanych wyżej trybów, związane są z bardzo żmudnym i długotrwałym procesem przygotowawczym, polegającym na wyszukiwaniu wszystkich dostępnych materiałów archiwalnych, badaniu zapisów w księgach wieczystych i załączonych do nich dokumentów (często sporządzonych w języku rosyjskim), planów parcelacyjnych, akt: sądowych, wywłaszczeniowych, nacjonalizacyjnych, dokumentów pochodzących ze starej ewidencji gruntów oraz na ustalaniu ostatnich właścicieli hipotecznych i kręgu ich - niejednokrotnie bardzo licznych - spadkobierców.

Poszukiwania niezbędnych dokumentów prowadzone są przede wszystkim w Archiwum Państwowym w Łodzi i jego oddziałach terenowych, Archiwum Akt Nowych w Warszawie, archiwach zakładowych byłego Urzędu Wojewódzkiego, Urzędu Miasta Łodzi, i byłego Urzędu Rejonowego, obecnym XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych oraz innych



wydziałach cywilnych i karnych Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, a także archiwach Sądu Okręgowego i Rejestrowego oraz IPN.

Porządkowanie i regulowanie stanów prawnych jest procesem ciągłym. Nowe sprawy są coraz trudniejsze, wymagające większego nakładu pracy, a upływający czas powoduje zwiększone trudności w dotarciu do materiałów źródłowych. Należy również pamiętać, że uwarunkowania historyczne występujące w Łodzi, stwarzają niemałe trudności związane z porządkowaniem stanów prawnych. Brak obowiązku zakładania ksiąg wieczystych dla poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym braku większości dawnych planów parcelacyjnych, powoduje duże problemy z właściwą identyfikacją nieruchomości i określaniem ich właścicieli.

W miarę uporządkowany pod tym względem jest stan prawny nieruchomości wchodzących w granice administracyjne Łodzi z 1840 roku. W stosunku do pozostałych terenów, które w latach późniejszych były włączone do Łodzi, w wielu przypadkach, jedynymi dostępnymi informacjami są dane zawarte w tabelach likwidacyjnych wsi.

Ze względu na fakt, iż niemożliwe jest zajmowanie się jednocześnie, przez niewielką liczbę pracowników, wszystkimi nieruchomościami wymagającymi uregulowania stanu prawnego, przyjęty został tryb postępowania, w którym w pierwszej kolejności regulowany jest stan prawny działek:

- przeznaczonych pod inwestycje o strategicznym znaczeniu dla miasta;
- nieruchomości o priorytetowym charakterze;
- znajdujących się w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa, i składających się na zasób mieszkaniowy Miasta.

Poza zadaniami związanymi z regulowaniem stanów prawnych na terenie całego miasta, pracownicy ci tylko w 2006 roku, dodatkowo opracowali, dla potrzeb Biura Przedsiębiorczości Rozwoju i Miejsc Pracy, materiały zawierające strukturę własnościową kilku tysięcy działek, niezbędne do prowadzenia negocjacji z przyszłymi inwestorami.

Dzięki ich pracy możliwe było uporządkowanie stanów prawnych:

- terenu przeznaczonego dla Firmy „DELL” i jej poddostawców,
- terenów dworców PKP wraz ze szlakami kolejowymi,
- nieruchomości położonych poza granicami Łodzi, a będących własnością dawnego PWiK OŁ,
- nieruchomości stanowiących część trasy przebiegu „Tramwaju Regionalnego”,
- przygotowaniem wniosku do zmiany granic Miasta Łodzi, w rejonie Grupowej Oczyszczalni Ścieków.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie próby uregulowania stanu prawnych całego terenu tzw. „Górki Rogowskiej”, możliwe będzie po zgromadzeniu właściwej dokumentacji, na podstawie której można będzie wszcząć postępowanie sądowe, w szczególności potwierdzającej trzydziestoletni okres samoistnego posiadania przez Skarb Państwa tego terenu. Sam fakt władania nieruchomością oraz wpis do ewidencji gruntów nie są wystarczającymi przesłankami do przejęcia tytułu własności do nieruchomości.

Nieruchomości, które w rejestrze ewidencji gruntów, przypisane zostały Wydziałowi Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji jako władającemu, faktycznie pozostają we władaniu właściwych delegatur UMŁ. Zapisy takie wprowadzone były w latach siedemdziesiątych i odnosiły się do nieruchomości o nieustalonym stanie prawnym, gdzie władającym była jednostka reprezentująca Skarb Państwa. Obecnie Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej prowadzi proces modernizacji ewidencji gruntów, który ma doprowadzić do zgodności stanów ewidencyjnych ze stanami prawnymi i stanem władania.

W celu ujednoczenia i zaktualizowania wpisów w ewidencji gruntów i budynków, Zarząd Miasta Łodzi, uchwałą nr 3565/363/2002, określił wytyczne, które uwzględniane



są przy wprowadzaniu zmian do ewidencji gruntów i budynków, na zmodernizowanych obrębach.

W odniesieniu do kwestii dotyczącej uporządkowania obszaru tzw. „Górki Rogowskiej”, Delegatura Łódź -Bałuty w latach 2002 – 2006 wykonała następujące prace porządkowe:

- koszenie i grabienie terenu działek,
- omiotanie chodnika od strony ul. Łupkowej,
- segregowanie zebranych nieczystości w przyzmy,
- wywóz wszystkich posegregowanych nieczystości na wysypisko komunalne lub do kompostowni.

Od 2002 r. corocznie usuwane są na tym terenie dzikie wysypiska śmieci. Środki finansowe przydzielone w 2007 r. na likwidację dzikich wysypisk śmieci zostały już w pełni wyczerpane. Delegatura wystąpiła o przydzielenie jej dodatkowych środków. Termin rozpoczęcia prac porządkowych uzależniony jest od terminu przekazania w/w środków.

Nieruchomość położona w Łodzi, przy ul. [REDAKTOWANE], oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr [REDAKTOWANE], o pow. 3.046 m<sup>2</sup>, została nabyta przez Skarb Państwa od prywatnego właściciela Pana [REDAKTOWANE] za zgodą Wojewody Łódzkiego ( Zarządzenie nr [REDAKTOWANE] r. z dnia 21 stycznia 2005 r.), oraz zgodnie ugodą sądową z dnia 3 marca 2005 r. sygn. [REDAKTOWANE], za kwotę 350.000,00 zł ( trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych ).

Konieczność nabycia wyżej opisanej nieruchomości wynikała z faktu, iż prywatny właściciel mógłby skutecznie kierować roszczenia do Skarbu Państwa z tytułu korzystania z jego nieruchomości. Nie było możliwości przywrócenia gruntu do stanu pierwotnego.

W związku z faktem, iż przedmiotowy grunt stanowi część większej nieruchomości, a tereny przyległe stanowią własność gminy Miasta Łodzi, w dniu 21 maja 2007 r. dokonano zamiany pomiędzy Skarbem Państwa, a gminą Miastem Łódź, która z tym dniem stała się właścicielem gruntu opisanego wyżej.

W zakresie zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład górki na Rogach informuję, iż ze strony inwestorów zewnętrznych nie ma żadnego zainteresowania nabyciem lub wydzierżawieniem nieruchomości. Wydział Gospodarowania Majątkiem przygotował protokół przekazania działki nr 55/4 oraz sąsiadujących z nią niezabudowanych działek gruntu oznaczonych nr 54, 79, 84, do Referatu Komunalnego Delegatury Łódź – Bałuty, która włada niezabudowanymi nieruchomościami będącymi własnością Miasta.

*2 powołaniu*

**Marek MICHALIK**

