

WGN.6840.4.2011

Łomża, 2011.09.16

**Rada Miejska Łomży**

**Wniosek**

o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości Miasta Łomży, w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.

Ponawiam wniosek do Wysokiej Rady o podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze ustnego przetargu nieograniczonego, nieruchomości stanowiącej **własność Miasta Łomża**, położonej w Łomży przy ulicy Władysława Reymonta, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka **nr 12173/19 o pow. 0,4891 ha**, posiadającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Łomży, Wydział Ksiąg Wieczystych KW LM1L/00048383/6, dołączając **opinię prawną** w sprawie ewentualnych roszczeń Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgłoszonych w trybie art. 231 KC oraz propozycji zamiany nieruchomości, a także oceny faktycznej i prawnej ewentualnej zgody Rady Miejskiej Łomży, na zbycie nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego.

Przedstawiona do zbycia, w drodze przetargu, działka, zgodnie z decyzją Wójta Gminy Piątnica z dnia 7 kwietnia 2011r., nr GPT.7331-102/10 o warunkach zabudowy jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinna.

Proponowana cena wywoławcza przedmiotowej działki nr 12173/19 wynosi **978200,00 zł plus VAT 23%**.

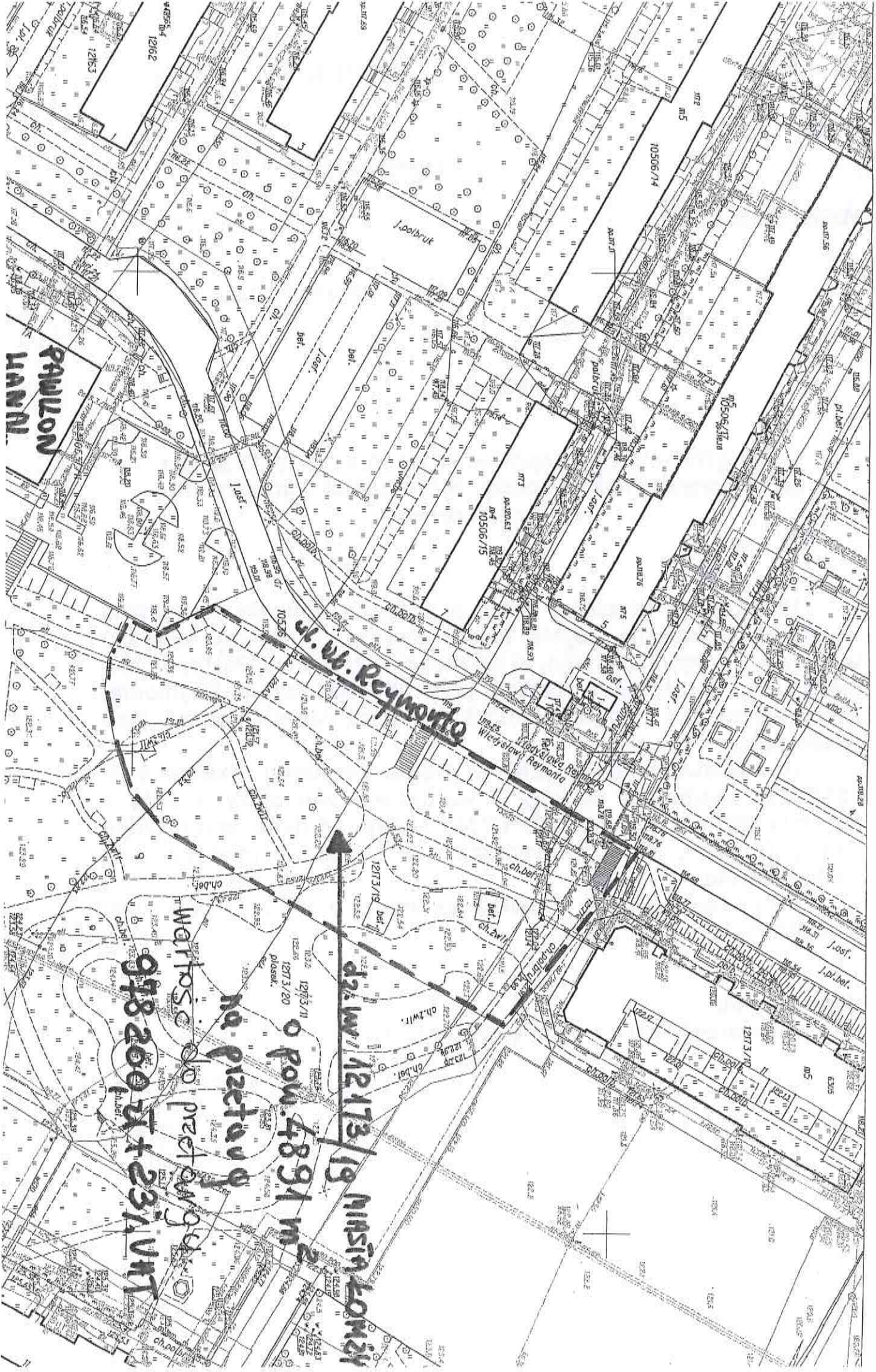
W załączeniu:

1. Projekt uchwały wraz z mapką sytuacyjną.
2. Opinia prawna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Mirosława Kluczek*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załącznik do wniosku WGN.6840.4.20M

m. Łomża  
SKALA 1:1000



dz. w/ 12173/19  
pow. 4891 m<sup>2</sup>  
na przetw.

wartosc do przetargu  
918 200 zł + 231 VIT

PAULON  
LAMNA

ul. W. Reymonta

Wielogłowi Reymonta

UCHWAŁA NR ...../ 2011

RADY MIEJSKIEJ ŁOMŻY

Z DNIA ..... 2011 ROKU

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie, w drodze ustnego przetargu  
nieograniczonego, nieruchomości Miasta Łomży.**

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7, w związku z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami : Dz. U z 2010 r Nr 106 poz. 675, Nr 143 poz. 963, Nr 155 poz. 1043, Nr 197 poz. 1307, Nr 200 poz. 1323, z 2011 r Dz. U. Nr 64 poz. 341 /, Rada Miejska Łomży uchwała co następuje :

§.1 Wyraża się zgodę Prezydentowi Miasta na zbycie, w drodze ustnego przetargu nieograniczonego, nieruchomości Miasta Łomży, położonej w Łomży przy ul. Władysława Reymonta, w postaci działki o nr 12173/19, o pow. 0,4891 ha, zapisanej w KW LM1L/00048383/6.

§. 2 Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łomży.

§. 3 Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Radca Prawny

  
mgr Jech Pisarenko

## OPINIA

w sprawie ewentualnych roszczeń Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgłoszonych w trybie art 231 Kodeksu Cywilnego oraz propozycji zamiany nieruchomości, a także oceny faktycznej i prawnej ewentualnej zgody Rady Miejskiej Łomży, na zbycie nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego, co do której Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa złożyła propozycję zamiany ( pismo Zastępcy Prezydenta Miasta z dnia 9 września 2011 roku ).

Opinię sporządzono na podstawie materiałów dołączonych do wniosku Zastępcy Prezydenta Miasta.

Wnioskiem z dnia 9 września 2011 roku Zastępca Prezydenta Miasta Pan Beniamin Dobosz zwrócił się o wydanie opinii prawnej co do roszczeń skierowanych przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową w piśmie z dnia 9 czerwca 2011 roku i złożonej propozycji zamiany tej nieruchomości z Miastem Łomża z jednoczesną prośbą o opinię do wniosku Prezydenta Miasta Łomży o podjęcie uchwały w sprawie zgody na zbycie nieruchomości w drodze przetargu w postaci działki o nr 12173/19, o pow. 0,4891 ha, zapisanej w KW 48383/6 na rzecz Miasta Łomży w sytuacji przedstawionych roszczeń Spółdzielni i złożonej przez nią propozycji zamiany nieruchomości obejmującej także w/w działkę Miasta Łomży o nr 12173/19.

Żądanie swoje dotyczące działki o nr 12230/1<sup>9</sup> będącej w użytkowaniu wieczystym Spółdzielnia ostatecznie zawarła w piśmie z dnia 10 lutego 2011 roku ET/1081/P/2011, w którym żąda od Miasta Łomża nabycia tej działki w trybie art. 231 Kc. W rozliczeniu proponują uwzględnić prawo wieczystego użytkowania do działki wydzielonej przez Miasto przy ul. Reymonta ( dz. nr 12173/19, o pow. 0,4891 ha, KW 48383/6 ).

W piśmie z dnia 9 czerwca 2011 roku ( ET 3284/P/2011 ) Spółdzielnia przekazała Prezydentowi Miasta Łomża zestawienie działek w wieczystym użytkowaniu Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pod drogami i dojazdami do nieruchomości innych właścicieli oraz działek zagospodarowanych jako Zespół terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych przy ul. Konstytucji 3 maja. Jednocześnie zarząd Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podtrzymał swoją propozycję zamiany gruntów.

Sprawa wzajemnych rozliczeń bierze swój początek w zawartej umowie w wspólnej realizacji projektu „Budowa zespołu terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych” przy ul. Konstytucji 3 Maja z dnia 28 grudnia 2006 roku uzupełnionej umową z dnia 29 grudnia 2008 roku mocą, której strony postanowiły kontynuować zadania inwestycyjne i zakończyć je w 2009 roku.

Umowy zostały zrealizowane zaś urządzenia i obiekty ( środki trwałe w definicji umów ) powstałe w wyniku realizacji inwestycji zostały potraktowane jak środki będące własnością Miasta Łomży.

Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 235 § 2 Kodeksu Cywilnego przysługująca wieczystemu użytkowaniu własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Jednocześnie biorąc pod uwagę zapis umowy z dnia 29 grudnia 2008 roku „ Środki trwałe powstałe w wyniku realizacji inwestycji będą własnością Miasta ...”, pieczę nad urządzeniami i obiektami znajdującymi się na działkach o nr/nr : 12230/1 i 12230/2 przejął Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łomży.

Stan faktyczny i prawny jest więc następujący :

- właścicielem działek o nr/nr : 12230/1 i 12230/2 jest Miasto Łomża,
- użytkownikiem wieczystym działki o nr 12230/1 jest Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, jest także użytkownikiem wieczystym działki o nr 12230/2 ze względu na wpis w księdze wieczystej KW 15338 całej działki o nr 12230, o pow. 0,2477 ha,
- posiadaczem urządzeń i obiektów znajdujących się na działkach o nr/nr : 12230/1 i 12230/2 jest Miasto Łomża w imieniu, którego pieczę nad urządzeniami sprawuje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łomży.

Art. 231 § 2 Kodeksu Cywilnego stanowi, że „właściciel gruntu na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenia o wartości przenoszącej znacznie wartości zajętej na ten cel działki może żądać aby ten kto wznosił budynek lub inne urządzenia nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem”.

Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie jest właścicielem gruntu, a tylko posiadaczem i użytkownikiem prawa użytkowania wieczystego, nie może więc zasadnie powoływać się na treść art. 231 i w trybie tego przepisu zgłaszać żądania.

Ostatecznie o treści i zasadności tych roszczeń musi rozstrzygnąć właściwy Sąd Powszechny.

Uwagi wyżej przytoczone dotyczą także innych nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łomży.

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami / Dz. U. Z 2010 roku, Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami / w art. 33 ust. 1 określa, że użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem ustalonego w umowie okresu użytkowania wieczystego przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego /... / budynki i inne urządzenia. Z materiałów wynika, że do kasy miasta z tytułu współfinansowania inwestycji przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową wpłynęło 1 249 294,38 zł, i taka kwota po ustaleniu jej wartości na dzień rozwiązania umowy podlegałaby zwrotowi.

Złożona przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową propozycja zamiany jej nieruchomości na działkę miasta o nr 12173/19 odwołuje się do postanowień art. 15 ust 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z treści tego przepisu wynika, że nieruchomości stanowiące własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub prawnych i że odpowiednio zasadę tę stosuje się do zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego i prawa użytkowania wieczystego na prawo użytkowania wieczystego.

Taka zamiana miała już miejsce we wzajemnych relacjach. Aktem Notarialnym Rep. A. Nr 15373/2007, Akt Nr 2027/2007 zawartych w dniu 9 listopada 2007 roku Łomżyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa przeniosła na rzecz Miasta Łomży prawo użytkowania wieczystego, zaś Miasto Łomża oddało na rzecz Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste odpowiednie działki gruntu.

Przechodząc do konstatacji opisanych stanu faktycznego i prawnego :

- nie jest wykluczona zamiana proponowana przez Łomżyńską Spółdzielnię Mieszkaniową w trybie art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami ale tylko za zgodą Miasta,
- nie jest wykluczone rozwiązanie umowy użytkowania za zgodą stron w trybie art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- nie jest skuteczne wobec Miasta roszczenie Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zgłoszone na podstawie art. 231 § 2 Kodeksu Cywilnego,
- podjęcie uchwały w sprawie zgody na zbycie nieruchomości w drodze przetargu ( działka o nr 12173/19, KW 48383/6 ) należy do wyłącznej decyzji Rady Miejskiej w Łomży i ewentualne roszczenie Łomżyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tej wyłączności nie ograniczają.

RADCA PRAWNY

Mieczysław Jagielak

17. września 2011