



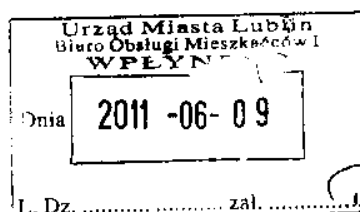
Prezydent Miasta Lublin



Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: 81 466 2000, fax: 81 466 2001
e-mail: prezydent@lublin.eu, www.um.lublin.eu

OR-LE-I.0003.2.23.2011

Lublin, dnia 9 czerwca 2011 roku



Pan

Marek Jakubowski

Radny

Rady Miasta Lublin

za pośrednictwem

Przewodniczącego Rady Miasta Lublin

Nawiązując do Pana zapytania zgłoszonego na sesji Rady Miasta Lublin w dniu 26 maja 2011 roku, dotyczącego przebiegu procesu sądowego ze Spółką „Idea Italia LTD. Sp. z o.o.” z siedzibą w Lublinie przedstawiam, co następuje:

- Gmina Lublin zawarła z „Idea Italia LTD Sp. z o.o.” z siedzibą w Lublinie umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w Lublinie oznaczonej jako działka nr 26/2, o powierzchni 20.377 m² wraz ze sprzedażą budowli tj. konstrukcji stalowej hali sportowej rozpoczętej budowy w 1983 r., a przerwanej na początku 90-tych lat inwestycji budowy ośrodka sportu i rekreacji LZS w Lublinie – w formie aktu notarialnego z dnia 27 marca 1998 r. Repertorium A 2457/98. Z § 7 cyt. Aktu notarialnego wynika, iż nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na cele sportowo rekreacyjne, z tym, że działalność realizująca te cele może mieć charakter działalności gospodarczej związanej z powyższymi celami podstawowymi (w szczególności takie jak: gastronomia, handel sprzętem sportowo – turystycznym, działalność kulturalno – rozrywkowa w tym wystawiennicza i widowiskowa). **Strony ustaliły, że użytkownik wieczysty przystąpi do robót budowlanych nie później niż w ciągu 2 lat od dnia zawarcia umowy, a zakończy budowę (stan surowy zamknięty) opartej na tejże konstrukcji obiektu w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy. Stosownie do § 8 cyt. aktu notarialnego: Jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystać z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności nie przystąpi**



do prac budowlanych i nie wybuduje na tej nieruchomości obiektów, o których mowa w § 7.2 tej umowy, w terminach określonych powyżej, niniejsza umowa może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu użytkowania wieczystego wraz z zarządzeniem odebrania gruntów, stosownie do art. 240 k. c.

- 25 stycznia 2000 r. - została wydana spółce decyzja lokalizacyjna na realizację obiektów sportowych. Decyzja ta wygasła 31 grudnia 2001 r.
- 18 grudnia 2002 r. - została wydana spółce decyzja lokalizacyjna na realizację obiektów sportowo – rekreacyjnych. Decyzja była ważna do 31 grudnia 2004 r. W okresie ważności tych decyzji spółka nie występowała o pozwolenie na budowę.
- Pismem z dnia 3 października 2001 r. Gmina Lublin wystąpiła do spółki z zapytaniem podania przyczyn i okoliczności niedotrzymania terminu zabudowy – pismo bez odpowiedzi.
- Pismem z dnia 18 sierpnia 2004 r. Gmina Lublin wystąpiła do spółki o podanie okoliczności niezagospodarowania działki .
- Pismem z dnia 2 września 2004 r. spółka wyjaśniła, iż nie zagospodarowała działki w terminach oznaczonych w akcie notarialnym, gdyż było brak dostosowania ustaw krajowych do wymagań legislacji europejskiej, jak również spółka podniosła, iż na rynku europejskim odnotowano spadek rentowności sektora usług jaki planowała zrealizować na przedmiotowej nieruchomości. W tym piśmie spółka wywodzi, iż sytuacja uległa poprawie i może myśleć o rozpoczęciu i zakończeniu inwestycji. W związku z tym wniosła o przedłużenie terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji do końca 2006 r.
- 25 stycznia 2007 r. i 13 kwietnia 2007 r. nastąpiła kontrola przez Gminę Lublin co do zakresu prowadzonej inwestycji – brak działania spółki w tym zakresie.
- 7 maja 2007 r. Gmina Lublin wszczęła postępowanie w celu ustalenia dodatkowej opłaty z tytułu niedotrzymania terminu zabudowy przez spółkę (wynikających z aktu notarialnego i przedłużonego terminu do 2006 r.)
- 30 maja 2007 r. spółka wniosła o zawieszenie postępowania administracyjnego o wymierzeniu tej opłaty dodatkowej z tytułu niedotrzymania terminów zabudowy
- Gmina Lublin odmówiła zawieszenia w/w postępowania .
- Decyzją z 22 października 2007 r. Gmina Lublin ustaliła wysokość dodatkowej opłaty z tytułu niedotrzymania terminów zabudowy przez spółkę.
- 23 listopada 2007 r. Gmina Lublin na skutek złożonego odwołania przez spółkę



uchyliła w/w decyzję przyczyn formalnych.

- 10 grudnia 2007 r. Gmina Lublin pismem zaproponowała spółce dobrowolne rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.
- 14 stycznia 2007 r. spółka w piśmie zwróciła się do Gminy Lublin o ugodowe załatwienie sporu i zadeklarowała przedstawienie harmonogramu prac tej inwestycji, jednocześnie proponując aby Miasto Lublin wniosło swój udział w tej inwestycji jako partner oraz aby zastosowano ulgi z tyt. podatków, jako że obiekt ma charakter prospołeczny.
- w pismach z 24 stycznia 2008 r. i 27 lutego 2008 r. Gmina Lublin określiła spółce nieprzekraczalne terminy (do 31 stycznia 2008 r. i 15 marca 2008 r.) do przedłożenia w formie pisemnej niezbędnych dokumentów do ubiegania się o pozwolenie na budowę a w szczególności projektu realizacji inwestycji, szczegółowego harmonogramu realizacji inwestycji z podaniem wiążących terminów zakończenia i uruchomienia działalności na przedmiotowej nieruchomości jak również propozycji zabezpieczenia roszczeń Gminy w przypadku niewywiązywania się spółki ze zobowiązań dotyczących zagospodarowania tej działki w określonym zakresie i wyznaczonym terminie. Jednocześnie Gmina Lublin poinformowała spółkę, iż w przypadku nie zaakceptowania przez spółkę przedstawionych rozwiązań oraz nieprzedstawienia odpowiednich w/w dokumentów przez spółkę w określonym w/w nieprzekraczalnych terminach (do 31 stycznia 2008 r., do 15 marca 2008 r.) Gmina Lublin wystąpi o rozwiązanie przedmiotowej umowy.
- 31 stycznia 2008 r. spółka przedstawiła projekt koncepcji przestrzennej zagospodarowania działki. Projekt ten negatywnie został zaopiniowany przez Wydział Architektury i Budownictwa tut. Urzędu. Jak wynika z oceny projektu w przedmiocie zgodności z obowiązującym planem miejscowym – projekt jest niekompletny, brak kompletu danych bilansowych, które umożliwiły sprawdzenie zadanej w planie propozycji 60% inwestycji (tj. zabudowy obiektami kubaturowymi o funkcji sportowo – rekreacyjnej na przedmiotowej nieruchomości). Nadto projekt nie zapewnia poziomu zabezpieczenia miejsc postojowych przy zakładanej koncepcji powierzchni użytkowej obiektu tj. dla 335 miejsc, lecz zostały w projekcie przewidziane miejsca dla około 260 miejsc parkingowych, jak również w części dojazdu do ul. Różanej do projektowego obiektu – jest niezgodny z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin. Odnośnie podania szczegółowego harmonogramu realizacji inwestycji oraz podania wiążących terminów zakończenia i uruchomienia działalności, jak też przedstawienia propozycji zabezpieczenia roszczeń Gminy Lublin w przypadku niewywiązywania się spółki ze zobowiązań zagospodarowania terenu w określonym terminie. Gminie Lublin jako powodowi do chwili złożenia pozwu spółka nie przedłożyła powyższych propozycji, mimo iż była do tego zobowiązana, uzasadniając, iż je przedłoży jeżeli Gmina Lublin zaakceptuje zaprojektowaną koncepcję obiektu. Z uwagi iż przedłożony projekt koncepcji programowo – przestrzennej Centrum Sportowo – Rekreacyjnego był



niekompletny, a w części niezgodny z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin (ocena z 6 lutego 2008 r.) - Gmina Lublin nie mogła go zaakceptować.

- Zabezpieczenia, ani harmonogramu realizacji inwestycji spółka nie przedłożyła w oznaczonych terminach, tj. do 31 stycznia 2008 r. i 15 marca 2008 r.
- Pismo z 3 kwietnia 2008 r. Wydziału Gospodarowania Mieniem do Biura Radców Prawnych o niezwłoczne wystąpienie do Sądu o rozwiązanie przedmiotowej umowy.
- 15 kwietnia 2008 r. Gmina Lublin złożyła pozew do Sądu o rozwiązanie przedmiotowej umowy.
- 19 czerwca 2008 r. Sąd udzielił na czas trwania procesu o rozwiązanie przedmiotowej umowy Gminie Lublin zabezpieczenia poprzez zakazanie spółce zbywania nieruchomości przy ul. Jutrzenki oraz poprzez zakazanie dokonywania na tej nieruchomości jakichkolwiek nakładów przez spółkę.
- 8 lipca 2008 r. Starosta Lubelski zawiesił postępowanie administracyjne dotyczące zwrotu części przedmiotowej nieruchomości na rzecz byłych właścicieli do czasu zakończenia niniejszego procesu.
- 30 września 2008 r. Sąd oddalił wniosek spółki o zmianę zabezpieczenia udzielonego w dniu 19 czerwca 2008 r. Gminie Lublin przez Sąd.

W postępowaniu trującym przed Sądem byli przesłuchiwani świadkowie m. in. byli Prezydenci Miasta Lublin, tj. Pan P. Bryłowski, A. Pruszkowski i J. Mazurek. W piśmie z 16 marca 2010 r. spółka wnosi o przesłuchanie dodatkowych świadków na okoliczności w nim podane.

Proces w chwili obecnej jest ukierunkowany pod kątem naruszenia zasad współżycia społecznego, tj. zasady zaufania do władzy publicznej, jako że spółka udowadnia przez powoływanych przez siebie świadków, iż miała zapewnienia Gminy Lublin do przekroczenia terminów określonych w umowie zawartej w formie aktu notarialnego ze względu na cel inwestycji, zaznaczając, iż terminy te nie były obligatoryjne.

Spółka w trakcie trwania procesu sądowego o rozwiązanie umowy występowała do Wydziału Budownictwa i Architektury tut. Urzędu o wydanie pozwolenia na budowę, ale postępowanie to zostało zawieszono do czasu zakończenia niniejszej sprawy. Po wniesieniu pozwu przez Gminę Lublin o rozwiązanie przedmiotowej umowy spółka uruchomiła swoje działania co prób realizacji inwestycji, tj. wystąpiła do Lubzel w Lublinie o warunki przyłącza energii i do MPWiK o warunki przyłączania wody, jak też zgłosiła Wydziałowi Architektury i Budownictwa wolę budowy ogrodzenia. Wystąpienia te miały miejsce w maju i czerwcu 2008 r.

Do chwili obecnej byli przesłuchani wszyscy świadkowie zawnioskowani przez



spółkę jak też przez Gminę Lublin oprócz świadka Prezydenta Miasta Lublin A. Wasilewskiego. Termin rozprawy jest odroczony. W Wydziale Gospodarowania Mieniem prowadzone były rozmowy zainicjowane przez spółkę, a dotyczące realizacji projektowanej przez spółkę inwestycji, jak też możliwości przejęcia przez spółkę odszkodowań w przypadku gdyby Starosta Lubelski stwierdził, iż przedmiotowa nieruchomość została zbyta przez Gminę Lublin niezgodnie z celem wywłaszczenia, o co wносиła spółka w piśmie z 22 czerwca 2010 r. Z pism uzyskanych z Wydziału Gospodarowania Mieniem pochodzących z Wydziału Planowania wynika, iż planowana inwestycja w części nie spełnia wymagań planu miejscowego, natomiast w piśmie Wydział Dróg i Mostów zaopiniował pozytywnie koncepcję w zakresie obsługi komunikacyjnej powyższej inwestycji. Dokładne informacje na temat szczegółów planowanej inwestycji przez spółkę posiadają wymienione wydziały. W zakresie przejęcia ewentualnej wypłaty odszkodowania na rzecz osób fizycznych spółka miała poczynić kroki co do ustalenia wielkości tego odszkodowania, jak i osób, którym ewentualnie miałyby je wypłacić. Gmina Lublin w dalszym ciągu popiera powództwo o rozwiązanie użytkowania wieczystego z w/w spółką.

Termin zakończenia powyższego procesu w przypadku gdyby spółka nie wносиła innych środków dowodowych przewiduje się na okres 3 kwartału 2011 r. w I instancji. Na marginesie pragnę zaznaczyć, iż w przypadku odwieszonego procesu administracyjnego toczącego się przed Starostą Lubelskim z wniosku osób fizycznych o zwrot wywłaszczonej nieruchomości niezagospodarowanej z celem wywłaszczenia i wydaniem przez Starostę decyzji, w której uzasadnieniu stwierdziłby, iż nieruchomość została rozporządzona niezgodnie z celem wywłaszczenia – osoby fizyczne mogą wystąpić o odszkodowanie w stosunku do Gminy Lublin za rozdysponowanie nieruchomości niezgodnie z celem wywłaszczenia, w przypadku gdy powództwo powyższe Gminy Lublin zostałyby oddalone (postępowanie administracyjne zawieszono do momentu zakończenia postępowania sądowego o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego).

Załączniki: kopie wybranych pism z postępowania w sprawie.

w z. PREZYDENTA LUBLINA

Stanisław Kulinowski
Zastępca Prezydenta