

**UCHWAŁA NR XXII/153/2016
RADY MIASTA OSTRÓW MAZOWIECKA**

z dnia 3 sierpnia 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Miasta

Na podstawie art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) Rada Miasta uchwala co następuje:

§ 1.

Po rozpatrzeniu skargi Centrum Komunikacyjno Handlowego Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie z dnia 6 czerwca 2016 r. / data wpływu do Urzędu Miasta Ostrow Mazowiecka - 20 czerwca 2016 r./, na działalność Burmistrza Miasta Ostrow Mazowiecka, Rada Miasta Ostrow Mazowiecka uznaje skargę za bezzasadną.

§ 2.

Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi zawiera załącznik do uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Zbigniew Krych

Uzasadnienie

1/ Podjęte w imieniu Miasta przez Burmistrza działania polegające na odzyskaniu przez Miasto posiadania nieruchomości Miasta stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 3311/15, na której została wzniesiona część Centrum Handlowego (dalej: Nieruchomość), a następnie na potrąceniu nabytej przez Miasto, w drodze przelewu od spółki LCP Taima Investments Sp. z o.o. (dalej: Taima), wierzytelności w kwocie 21.000.000 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów złotych) względem Centrum Komunikacyjno Handlowego Sp. z o.o. (dalej: CKH) z wynoszącą 18.821.681,40 zł (słownie: osiemnaście milionów osiemset dwadzieścia jeden tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych i czterdzieści groszy) wierzytelnością wzajemną CKH względem Miasta mającą za przedmiot świadczenie pieniężne z tytułu rozliczenia nakładów poczynionych przez CKH na Nieruchomości **bez wątpienia były działaniami z korzyścią dla Miasta**. W następstwie dokonanego przez Miasto potrącenia wierzytelności, wierzytelność CKH o rozliczenie nakładów poczynionych przez CKH na Nieruchomości została umorzona w całości, a Miasto pozostaje wierzycielem CKH w zakresie kwoty 2.178.318,60 zł (słownie: dwa miliony sto siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta osiemnaście i 60/100 złotych). Bez wątpienia działania te nie były z korzyścią dla interesów CKH, co z oczywistych względów, w sytuacji kolizji interesów Miasta i interesów CKH, musi być i jest okolicznością obojętną dla Burmistrza Miasta. Powyższe okoliczności powinny mieć pierwszoplanowe znaczenie przy ocenie rzetelności twierdzeń podniesionych przez CKH w skardze.

2/ Działania, o których mowa powyżej (patrz też pkt. 4 poniżej), są ściśle związane z planowaną przez Miasto oraz Taimę transakcją zamiany udziału w nieruchomościach oraz zniesieniem współwłasności nieruchomości, która powstanie z połączenia Nieruchomości z nieruchomością sąsiednią, stanowiącą aktualnie wyłączną własność Taimy. Należy podkreślić, że istotne warunki transakcji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, przedstawione zostały Radnym Miasta podczas sesji Rady Miasta w dniu 23 czerwca 2016 r. i zyskały praktycznie jednomyślną akceptację Radnych, co znalazło wyraz w głosowaniu nad uchwałą Rady Miasta z dnia 23 maja 2016 r. nr XX/135/2016.

3/ Relacje gospodarcze, powiązania finansowe pomiędzy CKH a angielskim funduszem (pisownia jak w skardze CKH) reprezentowanym w Polsce między innymi przez Taimę nie były i nie są przedmiotem zainteresowania władz Miasta, w tym Burmistrza Miasta. Konflikt wymienionych podmiotów na tle inwestycji pod nazwą galeria (czyli centrum handlowe w Ostrowi Mazowieckiej) również nie był przedmiotem zainteresowania Burmistrza Miasta, o ile nie dotyczył interesów Miasta związanych z sytuacją powstałą na nieruchomości Miasta w następstwie wzniesienia na niej części Centrum Handlowego oraz w skutek bezwzględnej nieważności umowy zamiany zawartej pomiędzy Miastem a CKH w końcu 2007 r.

4/ Postępowanie sądowe zabezpieczające roszczenie Miasta względem CKH o wydanie Nieruchomości, prowadzone przez adw. Piotra Kosińskiego z kancelarii prawnej Linklaters C. Wiśniewski i wspólnicy Sp. k. w Warszawie w imieniu Miasta Ostrów Mazowiecka (Sąd orzekł takie zabezpieczenie), jest działaniem w interesie Miasta a nie wbrew jego interesom. W dniu 23 maja 2016 r. Miasto weszło w posiadanie nieruchomości (gruntu i budynku). Przedmiotowe postępowanie zabezpieczające zostało podjęte przez Miasto przed wniesieniem powództwa windykacyjnego przeciwko CKH, mającego za przedmiot wydanie Nieruchomości. Powództwo windykacyjne wniesione zostało, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania cywilnego, w terminie 14 dni od uzyskania przez Miasto zabezpieczenia roszczenia windykacyjnego mającego za przedmiot wydanie Nieruchomości. Celem Miasta jest trwałe wyprowadzenie CKH z posiadania Nieruchomości. Miasto jest bowiem wyłącznym właścicielem Nieruchomości, zaś CKH nie posiada w stosunku do Nieruchomości jakiegokolwiek tytułu prawnego. W takiej sytuacji Miasto powinno w sposób trwały odzyskać władztwo nad Nieruchomością i jedyną możliwością, aby doprowadzić do takiego stanu (zgodnego z prawem oraz interesem Miasta) było powództwo windykacyjne przeciwko CKH.

5/ Burmistrza Miasta Ostrów Mazowiecka nie interesują plany biznesowe CKH (ze skargi wynika, że spółka miała sprzedać galerię angielskiemu funduszowi inwestycyjnemu LCP Investments sp. z o. o.).

6/ Burmistrz Miasta nie wynajął kancelarii Linklaters C. Wiśniewski i wspólnicy Sp. k. w Warszawie do prowadzenia sprawy sądowej przeciwko CKH o wydanie Nieruchomości. Jak wskazano w pkt. 4 powyżej, przedmiotową sprawę w imieniu Miasta prowadzi adw. Piotr Kosiński z kancelarii Linklaters C. Wiśniewski i wspólnicy Sp. k., przy czym koszty prowadzenia sprawy przez adw. Piotra Kosińskiego ma ponieść Taima, a nie Miasto, co wynika wprost z zawartej przez Miasto i Taimę umowy przedwstępnej dotyczącej transakcji, o której mowa z pkt. 2 powyżej. Powyższe jest ściśle związane z tym, że – w kontekście planowanej przez Miasto i Taimę transakcji, o której mowa w pkt. 2 powyżej – wyprowadzenie CKH z posiadania Nieruchomości leży zarówno w interesie Miasta, jak i w interesie Taimy.

7/ Burmistrz Miasta nie działa pod wpływem tej czy innej kancelarii prawnej, ale podejmuje decyzje samodzielnie w najbliższym gronie współpracowników. Z uwagi na bardzo skomplikowaną materię prawną dotyczącą sytuacji, w jakiej Miasto znalazło się w następstwie wybudowania przez CKH części Centrum Handlowego na Nieruchomości, a następnie w skutek bezwzględnej nieważności umowy zamiany zawartej pomiędzy Miastem a CKH w końcu 2007 r., Burmistrz Miasta korzystał, na etapie negocjacji umowy przedwstępnej pomiędzy Miastem a Taimą dotyczącej transakcji, o której mowa w pkt. 2 powyżej, z pomocy prawnej profesjonalnego pełnomocnika. Nie był nim, co oczywiste, ale warto podkreślić, żaden z prawników kancelarii Linklaters C. Wiśniewski i wspólnicy Sp. k. W powyższym zakresie Miasto korzystało z usług prawnych adw. Grzegorza Wąsowskiego – wspólnika Spółki Adwokackiej G. Rybicki, G. Wąsowski s.c., a w zakresie doradztwa podatkowego – z usług prawnych Experto in Tributis S.A.. Umowy z ww. podmiotami zostały zawarte przez Miasto zgodnie z obowiązującymi przepisami. Działania podjęte przez Burmistrza Miasta nie noszą w żadnej mierze znamion działań, które można nazwać szczególnie ryzykownymi a na pewno nie są to działania które narażają Miasto na wielomilionowe straty. Są to działania w pełni celowe, aby interes Miasta został należycie ochroniony.

8/ Roszczenie CKH o rozliczenie nakładów na Nieruchomości zostało w całości wygaszone przez Miasto w następstwie potrącenia wierzytelności, do którego doszło w dniu 23 maja br., po uprzednim wyprowadzeniu CKH z posiadania Nieruchomości (patrz też pkt. 1 powyżej). Zawarte w skardze twierdzenia CKH, że CKH będzie miała jakiegokolwiek roszczenia do Miasta (w szczególności o wartości ponad 21.000.000 zł) są zatem pozbawione jakiegokolwiek podstaw faktycznych i prawnych. Aktualnie CKH nie jest wierzycielem Miasta w zakresie jakiegokolwiek wierzytelności, a wierzytelność CKH wobec Miasta o rozliczenie nakładów na Nieruchomości została w całości przez Miasto umorzona przez potrącenie. To Miasto pozostaje zaś wierzycielem CKH.

9/ Burmistrz Miasta nie zaryzykował procesu sądowego, którego, jak to opisano w skardze, *pozytywny wynik jest mało prawdopodobny*, lecz jest to przemyślane i celowe działanie z korzyścią dla Miasta. Efektem planowanej przez Miasto i Taimę transakcji będzie korzystne dla Miasta zakończenie sprawy dotyczącej Nieruchomości. Nie jest przy tym prawdziwe zawarte w skardze CKH twierdzenie, że Burmistrz Miasta zakupił wierzytelność w wysokości ok. 20.000.000 zł od Taimy. W rzeczywistości Miasto nabyło od Taimy w drodze przelewu wierzytelność względem CKH w kwocie 21.000.000 zł. Koszt nabycia przez Miasto przedmiotowej wierzytelności jest ściśle związany z planowaną przez Miasto i Taimę transakcją, a Miasto nie wydało i nie wyda nawet przysłowiowej złotówki na kupno przedmiotowej wierzytelności, gdyż tytuł nabycia wierzytelności jest zupełnie inny niż umowa sprzedaży.

10/ Przekazanie przez Miasto w zarząd Nieruchomości (w tym części Centrum Handlowego posadowionej na Nieruchomości) Taimie jest jak najbardziej celowe i ekonomicznie uzasadnione. Taima ma doświadczenie potrzebne do właściwego zarządzania takim obiektem. Taima posiada nadto niezbędne środki na niezwłoczne doprowadzenie części Centrum Handlowego posadowionej na Nieruchomości do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa (CKH eksploatowało część Centrum Handlowego posadowionego na Nieruchomości nie dbając o jej stan techniczny, co groziło zamknięciem Centrum Handlowego i konsekwencjami administracyjnymi dla Burmistrza Miasta, z uwagi na decyzje wydawane przez ograny nadzoru budowlanego i kierowane do właściciela Nieruchomości, a zatem do Miasta). Przekazanie w zarząd odbyło się z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa, a nie wbrew prawu. Warunki, na jakich Taima sprawuje zarząd częścią Centrum Handlowego posadowioną na Nieruchomości są bardzo korzystne dla Miasta. Wysokość wynagrodzenia Taimy za cały okres sprawowania zarządu ustalona została na symboliczną zupełnie kwotę, która zwalnia Miasto (zgodnie z ustawą Prawo Zamówień Publicznych) z obowiązku przeprowadzenia przetargu na wybór zarządcy części Centrum Handlowego posadowionej na Nieruchomości. Taima ma prawo pobierać pożytki z części Centrum Handlowego posadowionej na Nieruchomości tylko w takim zakresie, w jakim służą one pokryciu nakładów na ww. część Centrum Handlowego i zwykłych kosztów zarządcy takiego

obiekty (w odniesieniu do części Centrum Handlowego posadowionej na Nieruchomości). W pozostałym zakresie pożytki te podlegają rozliczeniu z Miastem.

11/ Burmistrz Miasta, jak wyżej wskazano (patrz: pkt. 6 powyżej), nie wynajął kancelarii prawnej do prowadzenia spraw sądowych z CKH. Wobec powyższego nie był zobowiązany do ogłaszania przetargu, jak sugeruje się w skardze, na tę usługę. Burmistrz Miasta nie zna ani dobrych ani złych zamiarów LCP Taima Investments sp. z o.o., zatem w tym zakresie nie jest w stanie merytorycznie odnieść się do skargi.

12/ Burmistrz Miasta nie naraził swoim działaniem budżetu Miasta na jakąkolwiek stratę jak również swoim działaniem nie przysporzył majątku angielskiej spółce LCP Taima Investments sp. z o.o. (tak w skardze). Burmistrz Miasta swoimi działaniami (nie tylko w sprawach związanych z roszczeniami związanymi z wybudowaniem galerii) kieruje się wyłącznie dobrze pojętym interesem Miasta i mieszkańców, a nie takiego czy innego podmiotu krajowego czy zagranicznego, w szczególności CKH oraz Taimy.

Istniejący dotychczas (do 23 maja br.) stan rzeczy wyjątkowo korzystny dla CKH w jej ocenie powinien trwać nadal. CKH korzystała z nieruchomości (wyjątkowo korzystnie usytuowanej) nie płacąc przez 9 lat jakiegokolwiek należności na rzecz Miasta jako właściciela Nieruchomości. Procesy sądowe z powództwa Miasta o zapłatę za bezumowne korzystanie z Nieruchomości są przez CKH dość skutecznie opóźniane, zaś spółka ta, mimo że jak wynika ze skargi osiągała miesięczne dochody z najmu lokali usytuowanych w części Centrum Handlowego posadowionej na Nieruchomości w wysokości ok. 150 tys. zł. (wydaje się, że w minionych latach były one zdecydowanie wyższe), nie zapłaciła stosownej należności na rzecz Miasta, pomimo oczywistego zobowiązania CKH wobec Miasta w tym zakresie. Jeżeli zatem CKH tak bardzo zależy na interesie Miasta, to w pierwszym rzędzie CKH powinna uznać powództwa o zapłatę za bezumowne korzystanie z Nieruchomości przez CKH oraz niezwłocznie zapłacić Miastu należną Miastu sumę pieniężną z powyższego tytułu. Ponadto prędzej czy później CKH skierowałaby przeciwko Miastu roszczenie o rozliczenie wartości nakładów poczynionych na Nieruchomości.

W świetle powyższych okoliczności zarzucanie Burmistrzowi Miasta działań nieliczących z prawidłowym zarządzaniem sprawami Miasta a wręcz umyślnym działaniem na jego niekorzyść, ze strony CKH nie znajduje żadnego uzasadnienia faktycznego ani prawnego. Wnioski sformułowane w skardze są zaś oczywiście bezzasadne.