



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

10. 01. 2007

OR-05.0057-56/III/06

Kraków,

Pani
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie przeznaczenia terenów Motelu „Krak”, zgłoszoną na III Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 20 grudnia 2006 r., uprzejmie informuję:

Dla prawidłowej i zgodnej ze stanem prawnym oceny przebiegu postępowania w sprawie terenów Motelu „Krak”, położonych przy ul. Radzikowskiego, będących w posiadaniu spółki Forte, niezbędna jest wiedza o istotnych faktach i zdarzeniach prawnych dotyczących tego postępowania.

Na wstępie należy wyjaśnić podnoszoną przez Panią Radną hipotetyczną stratę przez Miasto ok. 30 milionów złotych, a to z uwagi na fakt możliwości ogłoszenia przetargu o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości po przeprowadzeniu postępowania w sprawie upadłości spółki Forte. Otóż przede wszystkim tereny te nie mogą być przedmiotem sprzedaży, albowiem toczą się postępowania o zwrot niektórych działek (w szczególności położonych w centrum tego terenu) byłym właścicielom. Do czasu ich prawomocnego zakończenia Miasto Kraków nie może dokonać skutecznego aktu sprzedaży przedmiotowych gruntów. Dlatego właśnie Zarząd Miasta Krakowa, kierowany jeszcze przez prof. dr. hab. Andrzeja Gołasia, ówczesnego Prezydenta Miasta Krakowa, ogłaszał przetarg (choć bezprawnie, bo umowa dzierżawy z Forte ciągle obowiązywała) na użytkowanie, a nie na sprzedaż tego terenu.

Mylne jest również przekonanie, iż ogłoszenie upadłości zamyka postępowanie z upadłą spółką. Pomijając możliwość ogłoszenia upadłości (o czym dalej), w miejsce upadłego wstępuje syndyk i rozpoczęte postępowania sądowe (po uprzednim zawieszeniu na nie dający się przewidzieć czas postępowania upadłościowego) toczą się nadal z udziałem syndyka, a zgłoszone w sądzie roszczenia nie wygasają. Tak więc, twierdzenie o możliwości pozyskania przez Miasto Kraków około 30 milionów złotych w drodze ogłoszenia upadłości spółki Forte jest całkowicie bezpodstawne. Aktualnie po odzyskaniu terenu Miasto Kraków może ogłosić przetarg na jego dzierżawę - a to oznacza jedynie wpływy z czynszu.

Powracając do faktów i stanu prawnego spraw pomiędzy Miastem Kraków a spółką Forte informuję, że obejmując urząd Prezydenta Miasta Krakowa zastałem następujący stan: orzeczenie Sądu Okręgowego z dnia 28 grudnia 2001 r. ustalające, że wypowiedzenie umowy dzierżawy spółce Forte jest bezprawne; orzeczenie Sądu Apelacyjnego z dnia 18 czerwca 2002 r. potwierdzające bezprawność tego wypowiedzenia oraz złożoną przez Miasto w Sądzie

Najwyższym kasacją od tego wyroku. Sąd Najwyższy w dniu 18 marca 2003 r. odmówił przyjęcia kasacji i z tym dniem, a więc po upływie 4 lat, stało się jasne, że umowa dzierżawy ze spółką Forte nadal obowiązuje, wyroki bowiem stały się prawomocne.

We wrześniu 1999 r. Wydział Architektury UMK wydał decyzję odmawiającą spółce Forte pozwolenia na budowę hotelu, mimo uprzedniej pozytywnej decyzji wziłt, powołując się na brak tytułu prawnego do terenu, wbrew temu, że umowa dzierżawy w tym czasie obowiązywała. Decyzja ta, jako bezpodstawna, została uchylona przez Wojewodę Małopolskiego.

Informuję, iż zarówno Sąd Okręgowy jak i Sąd Apelacyjny ustaliły, że spółka Forte do czasu bezprawnego wypowiedzenia umowy przez Miasto Kraków wywiązywała się należycie z przyjętych w umowie dzierżawy zobowiązań, a zadania inwestycyjne wykonywała zgodnie z przyjętym harmonogramem. Miasto Kraków nie kwestionowało wcześniej ani kondycji finansowej spółki Forte ani przebiegu procesu inwestycyjnego – wręcz przeciwnie, w dniu 15 czerwca 1998 r. Zarząd Miasta Krakowa podjął uchwałę o zawarciu aneksu do umowy dzierżawy, znacznie rozszerzającego zadania inwestycyjne o możliwość budowy również wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, jak również o możliwość zawierania przez dzierżawcę (Forte) umów poddzierżawy bez potrzeby zgody Miasta.

W związku z wypowiedzeniem w dniu 28 czerwca 1999 r. umowy dzierżawy, spółka Forte w dniu 20 grudnia 1999 r. złożyła Miastu Kraków oświadczenie, że czynsz dzierżawny regulowany będzie poprzez wpłatę gotówkową w wysokości 1%, a w pozostałej części, na podstawie art. 498 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), będzie dokonywać potrącenia swoich wierzytelności, jakie posiada w stosunku do Miasta Kraków z tytułu poniesionych strat finansowych wywołanych nieuzasadnionym wypowiedzeniem umowy dzierżawy (określając je na kwotę 9.375.000 USD).

W dniu 20 listopada 2002 r. Pan Waław Stechnij, prezes Zarządu spółki Forte, a następnie (już po odrzuceniu kasacji Miasta Krakowa i uprawomocnieniu się wyroków ustalających istnienie umowy dzierżawy) jego pełnomocnik w dniu 12 maja 2003 r. zwrócili się pisemnie o podjęcie prowadzonych jeszcze przez prof. dr. hab. Andrzeja Gołasia, ówczesnego Prezydenta Miasta Krakowa, negocjacji w sprawie ugodowego załatwienia spornych spraw. W tym stanie rzeczy podjąłem decyzję o prowadzeniu sprawy dwutorowo: po pierwsze, poprzez zanegowanie możliwości potrącenia czynszu z wierzytelności spółki Forte z tytułu poniesionych strat w drodze wniesienia powództwa o zapłatę zaległych czynszów, a po drugie, wobec niepewności co do skuteczności takiego powództwa, o wznowieniu rozmów ugodowych.

W dniu 22 maja 2003 r. doszło do spotkania stron, na którym stawiała się również firma TESCO, biorąca już poprzednio udział w rokowaniach prowadzonych przez Zarząd Miasta kierowany przez prof. dr. hab. Andrzeja Gołasia, bowiem udziałowców spółki Forte i firmę TESCO łączyła przedwstępna umowa sprzedaży udziałów. W trakcie wspomnianych poprzednich rokowań ustalono możliwość budowy przez TESCO wielkopowierzchniowego obiektu handlowego, w wyniku czego spółka Forte wniosła wniosek o wydanie wziłt na taki obiekt, a Zarząd Miasta zgodnie z ówczesnym stanem prawnym wystąpił do Rady Miasta o odpowiednią uchwałę. W rezultacie jednak, wobec nieprzychylnego stanowiska wielu radnych, projekt uchwały Rady Miasta Krakowa wycofano, zaś postępowanie z wniosku o wziłt wobec zmiany stanu prawnego zostało zawieszona do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 28 listopada 2003 r. zapadł wyrok Sądu Okręgowego znacznie pogarszający sytuację Miasta Krakowa. Sąd Okręgowy oddalił bowiem żądanie Miasta o zapłatę zaległego czynszu, uznając, iż z powodu bezpodstawnego wypowiedzenia umowy, a następnie bezpodstawnego odmówienia wydania pozwolenia na budowę, spółka Forte nie mogła kontynuować inwestycji i poniosła wymierną szkodę w postaci kosztów projektów i przygotowania terenu, i że koszty te zasadnie potraça z należności Miasta z tytułu czynszu. Nadto Sąd wskazał, iż Miasto liczyło się z roszczeniami spółki Forte, skoro ogłaszając we wrześniu 1999 r. przetarg na ustanowienie prawa użytkowania terenu Motelu Krak zobowiązywało przyszłego użytkownika do zaspokojenia wszelkich roszczeń spółki Forte.

We wniesionej apelacji Miasto Kraków - nie wchodząc tu w szczegóły - wywodziło, iż nie można traktować poniesionych przez Forte nakładów na prace projektowe budowy hotelu jako straty wywołane działaniem Gminy, bowiem spółka Forte zarówno występując o aneks do umowy zawierający możliwość budowy hipermarketu, jak i w innych przedstawionych przez pełnomocnika Miasta dokumentach, a zwłaszcza we wniosku o wżizt dla obiektu handlowego, sama odstąpiła od zamiaru budowy hotelu, do którego mogła po ustaleniu istnienia umowy dzierżawy powrócić. W rezultacie w dniu 19 marca 2004 r. zapadł pierwszy wyrok korzystny dla Miasta i zasądający czynsz zaległy za lata 2000 - 2004. Sąd Apelacyjny stwierdził jednak, że w tym postępowaniu nie badał kwestii odszkodowania za szkodę wywołaną wydaniem niezgodnej z prawem decyzji administracyjnej (odmowa pozwolenia na budowę), bowiem spółka Forte podstawę faktyczną zarzutu potraçenia oparła jedynie na fakcie bezpodstawnego wypowiedzenia umowy. W dniu 10 października 2003 r. spółka Forte wniosła przeciwko Miastu Kraków pozew o odszkodowanie za poniesione w związku z bezprawnym wypowiedzeniem umowy dzierżawy straty i utracone przyszłe korzyści w kwocie ponad 410 milionów złotych. Spółka - w gębokim przekonaniu o swych racjach - poniosła koszt wpisu sądowego wysokości 100 tys. zł.

W tym stanie rzeczy Miasto oczekiwało, aby w ewentualnej ugodzie nastąpiła zapłata zaległego czynszu, zrzeczenie się roszczeń odszkodowawczych i realizacja umowy zgodnie z uchwałą Rady Miasta. Forte, a w szczególności TESCO, warunkowało swe wpłaty od ustalenia możliwości inwestycyjnych. W rezultacie w dniu 13 lipca 2004 r. zawarto porozumienie trójstronne w sprawie dalszych rokowań ugodowych, w którym określono stanowiska stron. Miasto oczekiwało zapłaty wszelkich zaległości czynszowych oraz rezygnacji z roszczeń odszkodowawczych oraz kontynuacji umowy na dotychczasowych warunkach. TESCO i Forte zgłaszały wolę budowy obiektu hotelowo - konferencyjnego wraz z częścią handlową, przewidzianą w aneksie do umowy, oraz rozpoznania w terminach ustawowych wniosku o wżizt. Równocześnie Miasto zastrzegło, iż po upływie dwóch pełnych okresów niepłacenia czynszu (art. 703 ustawy Kodeks cywilny) umowa zostanie rozwiązana. Czynsz był płacony kwartalnie, tak więc okresy te kończyły się 30 czerwca 2004 r. Po tej dacie zgodnie z ww. ustawą należało wezwać dzierżawcę do zapłaty w wyznaczonym 3-miesięcznym terminie pod rygorem rozwiązania umowy z upływem tego terminu, co uczyniono w dniu 12 lipca 2006 r. Kontynuując postępowanie na drodze prawnej skierowano również do egzekucji w dniu 5 kwietnia 2004 r. wyrok zasądający na rzecz Miasta zaległe czynsze.

Zgłoszony przez TESCO i Forte wniosek wżizt został rozpatrzony pozytywnie decyzją z dnia 29 października 2004 r. Do podpisania ugody jednak nie doszło, zarówno z uwagi na żądania TESCO i Forte zmian umowy dzierżawy (dalsze jej przedłużenie, obniżka czynszu dzierżawnego i zwrot nakładów po zakończeniu umowy dzierżawy), których Miasto nie akceptowało, jak również z uwagi na fakt, iż 3 grudnia 2004 r. zapadł pierwszy wyrok Sądu

Okręgowego oddalający żądania odszkodowawcze spółki Forte. Podobnie jak poprzednio w przypadku sprawy o potrącenie swych wierzytelności z należnościami czynszowymi – spółka Forte oparła swe roszczenie na zasadzie odpowiedzialności kontraktowej (nie wywiązania się z umowy) Miasta, nie podnosząc odpowiedzialności deliktowej (z tytułu działań Miasta o charakterze publiczno – prawnym – odmowna decyzja o zezwoleniu budowlanym), co sąd i w tym wypadku podkreślił. Jak wynika z doniesień prasowych, spółka Forte wniosła aktualnie pozew o odszkodowanie, opierając go o odpowiedzialność deliktową.

Wobec niedojścia do skutku rokowań z TESCO, prezes zarządu Forte przedstawił następnych kontrahentów firmy - Geant a później NEPH, i równocześnie wniósł prośbę o przedłużenie wyznaczonego terminu zapłaty zaległego czynszu. Mając na uwadze toczący się dalej proces o odszkodowanie wobec wniesionej apelacji przez spółkę Forte, jak również bezskuteczność egzekucji zaległych czynszów i deklarowaną gotowość inwestorów do ich uregulowania, Miasto wypowiedziało umowę dzierżawy w dniu 18 października 2004 r. zachowując terminy ustawowe, dało jednak dzierżawcy możliwość zapłaty zaległych czynszów w ciągu następnego miesiąca, a następnie ostatecznie do 15 grudnia 2004 r., po której to zapłacie mogło nastąpić cofnięcie wypowiedzenia. Tak skonstruowane wypowiedzenie było od początku skuteczne, stanowiło jednak zachętę do dobrowolnej zapłaty zaległych czynszów wskazując jedynie na możliwość cofnięcia wypowiedzenia przez Miasto po dokonaniu zapłaty. W rokowaniach z dalszymi inwestorami wobec wygranego już ze spółką Forte procesu o odszkodowanie Miasto nie godziło się na podpisywanie jakichkolwiek warunkowych porozumień, lecz oczekiwało konkretów, tj. pełnej wpłaty zaległych należności czynszowych i zrzeczenia się wszelkich roszczeń ze strony spółki Forte.

Wobec braku porozumienia i w efekcie braku zapłaty należności z dniem 15 grudnia 2004 r. umowa dzierżawy uległa ostatecznie rozwiązaniu i w dniu 17 grudnia 2004 r. Miasto Kraków wobec odmowy przez spółkę Forte wydania nieruchomości wniosło pozew do sądu o jej wydanie. Spółka Forte w dniu 15 grudnia 2004 r. wniosła pozew o ustalenie za bezskuteczne wypowiedzenia umowy dzierżawy. W tym stanie rzeczy, aby sprawa o wydanie nieruchomości nie uległa zawieszeniu, Miasto Kraków, w sprawie wytoczonej przez spółkę Forte wniosło powództwo wzajemne o wydanie nieruchomości. W niniejszym postępowaniu spółka Forte blokuje możliwość wydania wyroku składając szereg wniosków formalnych, w tym o wyłączenie sędziego prowadzącego sprawę, a następnie wszystkich sędziów Sądu Okręgowego w Krakowie. Aktualnie sprawę wyłączenia sędziów Sądu Okręgowego w Krakowie na skutek zażalenia na postanowienie Sądu Apelacyjnego odmawiającego ich wyłączenia rozpatruje Sąd Najwyższy.

Już po rozwiązaniu umowy dzierżawy w dniu 22 grudnia 2004 r. Geant dokonał wpłaty kwoty 655,902 zł na konto Miasta tytułem zaległego czynszu dzierżawnego spółki Forte za rok 2004. Jak wyjaśniono w piśmie tej firmy z tej samej daty, Geant zawarł umowę poddzierżawy (jak twierdził, w dniu 14 grudnia 2004 r.) z firmą Forte i z tego tytułu wpłacił powyższą kwotę. Miasto w odpowiedzi poinformowało, iż jeśli nawet umowę poddzierżawy zawarto w podanym terminie (choć potwierdzenie notarialne nosi datę 17 grudnia 2004 r.) to wygasła ona wraz z umową dzierżawy w dniu 15 grudnia 2004 r. bowiem wpłata nastąpiła po tym terminie. Nie ma zatem tytułu prawnego do przyjęcia ww. kwoty, chyba że Geant przystępuje do długu spółki Forte. W piśmie z 18 stycznia 2005 r. Geant oświadczył, że do długu nie przystępuje – zatem kwotę tę zwrócono. Prawdliwość tego rozumowania potwierdził Sąd Okręgowy zasądzając najpierw nakazem z dnia 21 lutego 2005 r., a następnie wyrokiem z dnia 14 września 2005 r. przedmiotową kwotę od spółki Forte na rzecz Miasta. mimo podnoszonego przez Forte zarzutu o dokonanej uprzednio przez Geant wpłacie. To

posunięcie Geant i Forte miało na celu zniweczenie wypowiedzenia umowy dzierżawy, bowiem przyjęcie tej kwoty oznaczałoby upadek podstawy wypowiedzenia (brak zapłaty za czynsz). Spółka Forte mimo tego wyroku wniosła w dniu 24 kwietnia 2006 r. kolejne powództwo domagając się ustalenia, iż na skutek wpłaty dokonanej przez Geant wygasło jej zobowiązanie z tytułu czynszu dzierżawnego za rok 2004. Na uzasadniony wniosek Miasta, Sąd Okręgowy odrzucił to żądanie uznając powagę rzeczy osądzonej wyrokiem z dnia 14 września 2005 r.

Ponieważ dotychczasowe działania komornika nie przyniosły efektów, Miasto, dla uniknięcia kosztów dalszych pozwów o bezumowne korzystanie z terenu i obiektu Motelu Krak oraz dla ustalenia możliwości innych kroków prawnych w dniu 28 marca 2006 r. złożyło do Sądu wnioski o wyjawienie majątku spółki Forte. Na wyznaczone posiedzenia sądu (w dniach: 6 czerwca 2006 r., 3 sierpnia 2006 r., 14 września 2006 r.) prezes spółki Forte nie stawił się, przedkładając zwolnienia lekarskie. W związku z tym sąd wyznaczył na dzień 9 stycznia 2007 r. posiedzenie w domu chorego prezesa. Równocześnie dokonano analizy bilansów spółki za ubiegłe lata, złożonych w Krajowym Rejestrze Sądowym. Analiza ta nasunęła podejrzenie co do prawidłowości i zgodności z prawem tych dokumentów.

W tym stanie rzeczy Miasto powiadomiło 20 listopada 2006 r. Prokuraturę Okręgową w Krakowie o tych faktach, wraz z wnioskiem o zbadanie, czy zarząd spółki winien był zgłosić wniosek o upadłość spółki. Równocześnie wobec bezskuteczności dotychczasowych egzekucji, zgodnie z art. 299 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), wezwano do zapłaty należności Miasta członków zarządu firmy Forte, jako osoby fizyczne, i przygotowany jest pozew o zapłatę należności Miasta przeciwko osobom fizycznym - członkom zarządu spółki Forte, który zostanie wniesiony w najbliższym czasie.

Wracając do podniesionego zarzutu braku wniosku Miasta o upadłość spółki Forte, informuję:

Przede wszystkim spółka Forte stała się dłużnikiem Miasta Kraków dopiero na mocy wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 marca 2004 r. (poprzednio Sąd Okręgowy oddalił powództwo Miasta o zapłatę zaległego czynszu przyjmując zasadność dokonanych przez spółkę Forte potrąceń). W tym czasie trwało już (od dnia 10 października 2003 r.) postępowanie w sprawie przeciwko Miastu o odszkodowanie, którego kwota znacznie przewyższała należność Miasta. Do czasu zatem zakończenia tego postępowania, tj. do dnia 27 lipca 2005 r., kiedy to zapadł wyrok Sądu Apelacyjnego oddalający roszczenia spółki Forte (a nawet do dnia 21 lipca 2006 r., kiedy to Sąd Najwyższy odrzucił skargę kasacyjną Forte) nie była wyjaśniona sprawa kapitału spółki Forte. Z kolei od dnia 17 grudnia 2004 r. toczył się już proces o wydanie Miastu terenu Motelu Krak.

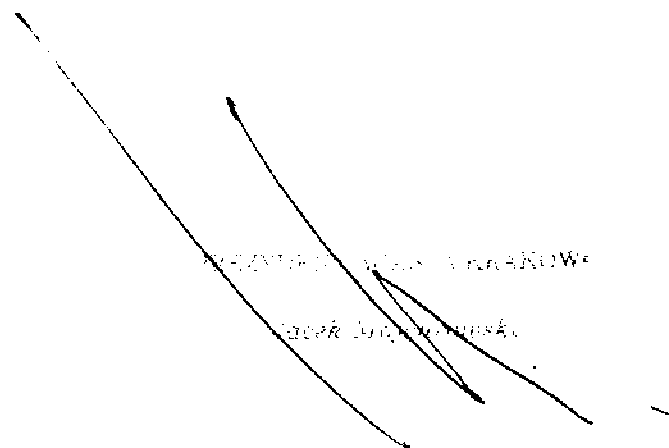
Wiadomym jest natomiast, że wszczęcie postępowania upadłościowego wstrzymuje nie tylko toczące się egzekucje, ale spowoduje zawieszenie wszystkich toczących się postępowań (w tym o wydanie terenu) do czasu ustanowienia syndyka. Z praktyki postępowania spółki Forte (choroby, nieodbieranie zawiadomień o rozprawach, zmiany pełnomocników, wnioski o wyłączenie sędziów itp.) wiadomo, że postępowanie w sprawie upadłości na niedający się określić czas wydłuży możliwość zakończenia sprawy o wydanie terenu Motelu Krak. Nadto z analizy dokumentacji bilansowej spółki wynika, iż sąd w rezultacie nie znalazłby wystarczających środków spółki dla ustanowienia syndyka

i prowadzenia upadłości. Tak więc po długotrwałym postępowaniu rezultaty nie zostałyby osiągnięte.

Odpowiadając na pierwsze pytanie informuję, iż zgodnie z przepisami prawa każdy może wystąpić z wnioskiem o wzięt i wniosek taki musi być rozpoznany bez względu na to, czy wnioskodawca ma jakiegokolwiek prawa do wskazanego terenu i jakiegokolwiek możliwości realizacyjne. Proponowane „powstrzymanie się z podpisaniem wzięt aż do faktycznego przejęcia terenów Motelu Krak” nie znajduje również żadnej podstawy prawnej. Złożony zatem wniosek musi być rozpoznany i zakończony decyzją zgodnie z przepisami prawa.

Co do drugiego pytania, to jak już wyżej wyjaśniłem, po odzyskaniu terenu przy ul. Radzikowskiego wobec roszczeń byłych właścicieli tych gruntów – może być rozpisany jedynie przetarg na ich dzierżawę. W przypadku pozytywnego dla Miasta zakończenia postępowań w sprawie zwrotu tych terenów o ewentualnej ich sprzedaży może zadecydować zgodnie z przepisami prawa Rada Miasta Krakowa.

Informuję, iż Miasto w sprawie Forte podjęło działania toczące się równocześnie na dwóch drogach, drodze sądowej i drodze zmierzającej do ugodowego zakończenia sporu. Rezultaty osiągane na drodze sądowej miały decydujący wpływ na działania prowadzone na drodze ugodowej. Rozstrzygnięcie sporów na drodze ugodowej z zachowaniem interesu Miasta ma tę przewagę, że pozwala na w miarę szybkie zakończenie sporu. Droga sądowa, pomijając przewidywalność jej wyniku, jest zwykle niedookreślona w czasie i bardzo kosztowna, dlatego Miasto tyle wysiłku włożyło w polubowne zakończenie niniejszej sprawy.



Otrzymują:

1. Adresat
2. Zespół Radców Prawnych
3. Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Prawnych
4. Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a