



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.42.2014

Kraków, 0 Z STY. 2015

**Pani
Teodozja Maliszewska
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie dojazdu do Szkoły Podstawowej nr 113, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 17 grudnia 2014 r., uprzejmie informuję:

Nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 122 o powierzchni 1,1483 ha obręb 44 jednostka ewidencyjna Kraków-Krowodrza, pozostaje w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 113 im. Leopolda Węgrzynowicza w Krakowie w udziale wynoszącym 902/1000 części, na mocy decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 8 listopada 2004 r. nr GS-02.72244-2-005-16/01 i z dnia 12 sierpnia 2012 r. nr GS-02.6844.2.2.2014.MG, z przeznaczeniem na cele oświatowe. W toku prowadzonego w Wydziale Skarbu Miasta postępowania w sprawie przekazania nieruchomości składającej się z działki nr 122 obręb 44 w trwały zarząd na rzecz Szkoły Podstawowej nr 113, kwestia uregulowania dojazdu do budynku szkolnego nie była przez zainteresowaną stronę podnoszona.

Nieruchomość szkolna posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tj. ulicy Stachiewicza od strony zachodniej. W tej części nieruchomości znajduje się skarpa o wysokości 1,5-2 m porośnięta wysokimi drzewami, pozostająca poza ogrodzeniem terenu szkolnego. Przy działce nr 121 zabudowanej stacją transformatorową urządzona jest wyłącznie piesza alejka (schody) o nawierzchni z kostki brukowej, prowadząca do bocznego wejścia na teren szkolny. Od strony południowej natomiast (od ul. Chelmońskiego - deptak) znajduje się wjazd gospodarczy na teren nieruchomości.

Z kolei nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego, o której mowa w interpelacji Pani Radnej, utworzona jest z działki ewidencyjnej nr 119/1 o powierzchni 0,8046 ha, położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Krowodrza, w obrębie 44, objętej księgą wieczystą KR1P/00285189/4. Działka ta stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Według aktualnych danych z ewidencji gruntów, działka nr 119/1 zabudowana jest budynkami wielomieszkaniowymi przy ul. Stachiewicza 35 i 35B, w których zbywane były przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” (wraz z ustanowieniem odrębnej własności) lokale mieszkalne na rzecz osób fizycznych, posiadających spółdzielcze lokatorskie względnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W obecnym stanie prawnym przedmiotowa nieruchomość pozostaje zatem w użytkowaniu wieczystym nie tylko Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”, ale również jej współużytkownikami wieczystymi są poszczególni właściciele wyodrębnionych dotychczas ponad 140 lokali mieszkalnych w powołanych budynkach.

Działka nr 119/1 obręb 44 na odcinku ograniczonym wzniesioną zaporą dla samochodów jest częścią wewnętrzną drogi osiedlowej (nieposiadającej odrębnego oznaczenia ewidencyjnego) zapewniającej dojazd od ulicy Stachewicza do wyżej wymienionych budynków mieszkalnych.

Zamontowanie zapory dla samochodów na powyższej działce wydaje się stanowić czynność w pełni dopuszczalną w aspekcie praw wynikających ze stosunku użytkownika (współużytkownika) wieczystego, chronionego co do zasady (również w aspekcie trwałości) w sposób analogiczny do ochrony prawa własności. W świetle obecnie obowiązujących unormowań prawnych oraz utrwalonego orzecznictwa sądów - Gmina Miejska Kraków jako jednostka samorządu terytorialnego nie jest wyposażona w uprawnienia władcze, pozwalające na arbitralne, niezależne od woli użytkownika wieczystego, wygaszenie prawa użytkownika wieczystego, np. w drodze decyzji administracyjnej.

W świetle zasad prawa cywilnego, rozwiązanie istniejącego stosunku prawnego użytkownika wieczystego w odniesieniu do konkretnej nieruchomości, którego źródłem jest umowa (lub umowy) może nastąpić przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego pomiędzy właścicielem nieruchomości i jej użytkownikiem wieczystym (użytkownikami wieczystymi). Możliwość sporządzenia takiej umowy jest jednak uzależniona od zgodnych oświadczeń woli stron co do zamiaru i warunków rozwiązania użytkownika wieczystego. W razie braku gotowości zawarcia takiej umowy przez użytkownika wieczystego (użytkowników wieczystych), rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego, w całości lub w części, może alternatywnie nastąpić jedynie na podstawie prawomocnego orzeczenia właściwego sądu powszechnego, ale wyłącznie wówczas, jeżeli zostały spełnione przesłanki to uzasadniające, przewidziane w art. 240 Kodeksu cywilnego oraz art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2014 r. Dz. U. poz. 518). Istotą ewentualnego wystąpienia przez właściciela do sądu z powództwem w przedmiocie rozwiązania umowy (umów) użytkownika wieczystego jest możliwość jednoznacznego wykazania, iż korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego (użytkowników wieczystych) jest oczywiście sprzeczne z ustalonym w umowie (umowach) użytkownika wieczystego. Trudno natomiast uznać podniesioną w interpelacji Pani Radnej okoliczność zamontowania zapory dla samochodów, mającej w założeniu służyć poprawie bezpieczeństwa mieszkańców i kontroli wjazdów na osiedle – za przesłankę umożliwiającą wystąpienie na drogę sądową z powództwem, o którym wyżej mowa.

Nawiązując do umownej drogi wygaszenia istniejącego prawa użytkownika wieczystego wyjaśniam, że - stosownie do ustalonych w tym zakresie reguł procedowania - podejmowane są, na wniosek strony, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ramach uprawnień właścicielskich Gminy Miejskiej Kraków, następujące czynności wyjaśniające:

- badanie stanu prawnego i stanu faktycznego nieruchomości;
- pozyskanie opinii stosownych jednostek merytorycznych w zakresie zasadności rozwiązania stosunku użytkownika wieczystego;
- dokonuje się analizy prawnej w zakresie legalnej możliwości i zasadności przedterminowego rozwiązania umowy użytkownika wieczystego.

Uwieńczeniem przeprowadzonej weryfikacji formalnoprawnej sprawy – w razie ustalenia celowości rozwiązania umowy użytkownika wieczystego – jest przygotowanie do aprobaty Prezydenta Miasta Krakowa projektu zarządzenia. Wydane (podpisane przez Prezydenta) zarządzenie stanowi podstawę do spisania protokołu rokowań pomiędzy Gminą

Miejską Kraków jako właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym. Etapem końcowym jest podpisanie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, zawierającej stosowny wniosek skierowany do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych, o ujawnienie w księdze wieczystej (księgach wieczystych) wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem aktu.

Dodatkowo elementem niezbędnym po stronie spółdzielni, warunkującym możliwość rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego w drodze umowy, jest legitymowanie się przez spółdzielnię zgodą na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, wyrażoną w formie uchwały walnego zgromadzenia, stosownie do unormowań wynikających z ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 z późn.zm.).

Działka nr 119/1 obręb 44 pozostaje jednak w użytkowaniu wieczystym nie tylko Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”, ale także współużytkownikami wieczystymi tej działki są właściciele ponad 140 lokali mieszkalnych, wyodrębnionych w budynkach przy ulicy Stachiewicza 35 i 35B. Koniecznym warunkiem dla potencjalnej możliwości rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego w zakresie tej części działki nr 119/1, na której zlokalizowany jest przedmiotowy odcinek drogi, byłoby zawarcie umowy wygaszającej prawo ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Krakus” oraz wszystkimi właścicielami wyodrębnionych lokali. Wygaszenie prawa użytkowania wieczystego musiałoby bowiem dla swej skuteczności nastąpić w stosunku do istniejących wszystkich udziałów (każdoczesnych właścicieli lokali) w nieruchomości. Umowne rozwiązanie prawa dotyczyłoby zatem w przedmiotowym przypadku nie jednej czy kilku umów użytkowania wieczystego lecz ponad 140 umów, zawartych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” z poszczególnymi nabywcami lokali w budynkach zlokalizowanych na działce nr 119/1 obręb 44. Nawet więc w warunkach wstępnie wyrażonej zgody na powyższe przez każdego ze współużytkowników wieczystych – udokumentowanie prawne czynności wygaszenia praw współużytkowania wieczystego mogłoby napotkać na trudne do przewyżnienia przeszkody z przyczyn obiektywnych: zdarzenia losowe dotyczące właściciela danego lokalu, śmierć, ubezwłasnowolnienie, rozwód itp.

W świetle powyżej przedstawionych argumentów, na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów prawa, nie ma możliwości podjęcia prawnie skutecznych czynności mających na celu zapewnienie alternatywnego dojazdu do Szkoły Podstawowej nr 113 im. Leopolda Węgrzynowicza. Niemniej jednak dowóz uczniów samochodem bezpośrednio pod budynek szkoły może być realizowany istniejącą drogą od strony ulicy Chełmońskiego, a odcinek drogi od zainstalowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Krakus” w Krakowie na działce nr 119/1 zapory do wejścia na teren szkolny jest stosunkowo krótki i dostęp do szkoły zapewnia równoległe biegnący ogólnodostępny chodnik.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Edukacji
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa

z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa