



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.31.2014

Kraków, 02 STY. 2015

Pan
Wojciech Krzysztonek
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie dojazdu do Szkoły Podstawowej nr 155, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 17 grudnia 2014 r., uprzejmie informuję:

Stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 172 o powierzchni 0,8277 ha obręb 7 jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta, pozostaje w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 155 z przeznaczeniem na cele oświatowe. Będąca przedmiotem użytkowania wieczystego nieruchomość utworzona jest z działki ewidencyjnej nr 175/15 o powierzchni 0,1125 ha, położonej w Krakowie, w obrębie 7 jednostka ewidencyjna Nowa Huta, objęta księgą wieczystą KR1P/00299277/9. Działka ta stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków oraz pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” w Krakowie na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 11 czerwca 1986 r., Rep A II Nr 8359/86.

Działka nr 175/15 na odcinku ograniczonym wzniesioną zaporą dla samochodów jest częścią wewnętrznej drogi osiedlowej zapewniającej dojazd od ulicy Stanisława Kłosowskiego do usytuowanych tam m.in. przychodni i budynków mieszkalnych. Zamontowanie zapory dla samochodów na powyższej działce wydaje się stanowić czynność w pełni dopuszczalną w aspekcie praw wynikających ze stosunku użytkowania (współużytkowania) 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 użytkowania wieczystego, np. w drodze decyzji administracyjnej.

W świetle zasad prawa cywilnego, rozwiązanie istniejącego stosunku prawnego użytkowania 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 użytkowania wieczystego. W razie braku gotowości zawarcia takiej umowy przez użytkownika wieczystego

(użytkowników wieczystych), rozwiązanie umowy użytkowania 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) użytkowania wieczystego jest możliwość jednoznacznego wykazania, iż korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego (użytkowników wieczystych) jest oczywiście sprzeczne z ustalonym w umowie (umowach) użytkowania wieczystego. Trudno natomiast uznać podniesioną w interpelacji Pana Radnego okoliczność zamontowania zapyry 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 użytkowania 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 użytkowania wieczystego;
- dokonuje się analizy prawnej w zakresie legalnej możliwości i zasadności przedterminowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Uwieńczeniem przeprowadzonej weryfikacji formalnoprawnej sprawy – w razie ustalenia celowości rozwiązania umowy użytkowania 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 175/15 obręb 7 pozostaje w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”, a zatem koniecznym warunkiem dla potencjalnej możliwości rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego w części odpowiadającej przedstawionej drodze wewnętrznej byłoby zawarcie umowy wygaszającej prawo ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Czyżyny”. Umowne rozwiązanie prawa wymaga w przedmiotowym przypadku nie tylko woli Gminy Miejskiej Kraków, ale również gotowości zawarcia takiej umowy przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyżyny”.

W świetle powyżej przedstawionych argumentów, na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów prawa, warunkiem jakichkolwiek zmian w zakresie stanu prawnego działki nr 175/15 jest wola użytkownika wieczystego, czyli Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”. Bez zgody Spółdzielni, która wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia – rozwiązanie istniejącego stosunku prawnego użytkowania wieczystego nie będzie mogło w praktyce nastąpić.

Alternatywnym rozwiązaniem problemu zapewnienia dostępu do drogi dojazdowej dla potrzeb Szkoły Podstawowej nr 155 może być uzgodnienie warunków ewentualnej partycypacji Gminy Miejskiej Kraków w kosztach bieżącego utrzymania przedmiotowej działki. Partycypacja ta winna jednak nawiązywać do rzeczywistej proporcji w zakresie liczebności podmiotów korzystających z przedmiotowego terenu, w tym faktu iż istotna grupa dzieci uczęszczających do Szkoły Podstawowej nr 155 zamieszkuje na osiedlu zarządzanym i administrowanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyżyny” w Krakowie. Spółdzielnia przedstawiała już wprawdzie propozycję takiej partycypacji, jednak określała ona arbitralnie i w sposób nie do końca adekwatny udział Gminy Miejskiej Kraków w tym przedsięwzięciu.

Wobec powyższego odpowiednie wydziały Urzędu Miasta Krakowa ponownie przeanalizują wspomnianą kwestię, w celu opracowania i przedstawienia do ewentualnej aprobaty Spółdzielni zakresu, w jakim Gmina Miejska Kraków gotowa byłaby współuczestniczyć w kosztach utrzymania przedmiotowej drogi wewnętrznej. Warunkiem potencjalnego porozumienia w tej materii byłoby także usunięcie zainstalowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Czyżyny” blokady.


z up. PREZYDENTA MIASTA
Elżbieta Koterba
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

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