



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-2728/LXVII/09

Kraków, 15. 04. 2009

**Pan
Bartłomiej Garda
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie nieruchomości położonej przy ul. Powstańców Wielkopolskich oznaczonej nr działki 322/53 w obrębie 15 jednostka ewidencyjna Podgórze, zgłoszoną na LXVII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 1 kwietnia 2009 r., uprzejmie informuję:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) określa w art. 63 - 65 działania, jakie mogą być zastosowane wobec użytkownika wieczystego, który nie dotrzymał terminu zabudowy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Sankcjami typu finansowego są dodatkowe opłaty roczne ustalane niezależnie od opłat rocznych ponoszonych przez użytkownika wieczystego. Ustalenie dodatkowych opłat rocznych następuje w drodze decyzji.

Decyzja o ustaleniu opłat dodatkowych obciążających użytkowników wieczystych działki nr 322/53 została wydana w 2006 r. Zgodnie z postanowieniami tej decyzji opłata dodatkowa za rok 2006 wynosi 10% wartości nieruchomości, tj. kwotę 538 676 zł, a za każdy następny rok niedotrzymania terminów zabudowy opłata dodatkowa podlegać będzie zwiększeniu o dalsze 10% wartości nieruchomości określonej na dzień ustalenia opłaty dodatkowej za pierwszy rok.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) od decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania. Użytkownicy wieczystości nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 322/53 skorzystali z tego prawa i wnieśli odwołanie od decyzji dotyczącej ustalenia opłaty dodatkowej. Wniesienie odwołania od decyzji wstrzymuje jej wykonanie. W omawianym przypadku po rozstrzygnięciu odwołania od decyzji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze na niekorzyść odwołujących się, złożyli oni skargę na decyzję SKO do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, a następnie skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Z uwagi na fakt, iż Naczelny Sąd Administracyjny postanowieniem sygn. akt I OSK 843/08 z dnia 6 sierpnia 2008 r. wstrzymał wykonanie zaskarżonej decyzji dotyczącej ustalenia dodatkowej opłaty rocznej, do czasu rozstrzygnięcia sprawy skargi kasacyjnej, decyzja ta nie może zostać wykonana.

Użytkownicy wieczystości ponoszą opłaty roczne, które wynoszą 3% wartości nieruchomości gruntowej. Opłata roczna do 2008 r. wynosiła 208 812 zł. W dniu 17 września 2008 r. dotychczasowa wysokość opłaty rocznej została wypowiedziana, a aktualna opłata

roczna za rok 2009 została ustalona na kwotę 421 990 zł. W przypadku wzrostu cen nieruchomości gruntowych będą podejmowane dalsze czynności związane z aktualizacją opłaty rocznej, przy czym aktualizacja opłaty nie może następować częściej niż raz w roku.

Zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ może żądać rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste między innymi wówczas, gdy użytkownik wieczysty nie zabudował jej w ustalonym terminie. W wyroku z dnia 10 lutego 1993 r. I SA 1236/92 Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że „wynikające z umowy użytkowania wieczystego terminy rozpoczęcia i zakończenia budowy mają charakter dyscyplinujący użytkownika wieczystego w zagospodarowaniu nieruchomości na cel, który został w umowie określony, lecz nie służą odebraniu nieruchomości tylko z tego powodu, że nastąpiło ich przekroczenie”.

W związku z powyższym w przedmiotowej sprawie zbadana została możliwość skutecznego podniesienia w stosunku do użytkownika wieczystego zarzutów naruszenia wprost normy zawartej w art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Odpowiednio bowiem do treści powołanego przepisu „umowa o oddaniu gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeśli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń”. Gmina Miejska Kraków jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, a jednocześnie strona umowy cywilnoprawnej o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego jest uprawniona do podejmowania wszelkich działań związanych z ochroną jej stanu majątkowego. Ocenie podlega także zasadność rozwiązania lub też wystąpienia z wnioskiem o przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Określona w przepisie „oczywista sprzeczność” to nie tylko proste naruszenie umowy; powinno ono być połączone po stronie użytkownika wieczystego ze szczególnym nasileniem złej woli kierowanej na złamanie warunków umowy (wyrok NSA z dnia 31 maja 1994 r. S.A/Lu 1650/93), czego jednak nie można w tym przypadku zarzucić użytkownikowi wieczystemu, bowiem użytkownik wieczysty podejmuje kolejne zamierzenia inwestycyjne w odniesieniu do przedmiotowego gruntu.

Negatywna ocena działań użytkownika wieczystego dokonana została poprzez wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie naliczenia opłaty dodatkowej z tytułu niezagospodarowania nieruchomości w terminie wynikającym z umowy użytkowania wieczystego. Z uwagi na powyższe działania kontrolne właściciela – Gminy Miejskiej Kraków – spowodowane zatem zostały do naliczenia wobec użytkownika wieczystego opłat dodatkowych, co jest środkiem represyjnym gwarantującym z jednej strony dotkliwość sankcji, a z drugiej – wobec powtarzalnego charakteru opłat dodatkowych – przewidywalną pewność szybkiego zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Opisana w przepisach art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 240 ustawy Kodeks cywilny możliwość wystąpienia do sądu z powództwem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jest w istocie dyspozycją fakultatywną, a zatem organ nie jest zobowiązany do zainicjowania takiego postępowania nawet wówczas, gdyby spełnione zostały przesłanki opisane w tym przepisie.

Analizie poddane zostały bowiem skutki finansowe rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed terminem. Są to przede wszystkim koszty sądowe od wniesienia pozwu do sądu, które w tym przypadku wynosiłyby 100 000 zł. Ponadto w przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego zwraca się użytkownikowi wieczystemu zwaloryzowaną pierwszą opłatę (która wynosiła 1 044 060 zł) przy czym maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy oraz wartości budynków i innych urządzeń nabytych lub wzniesionych przez użytkownika wieczystego określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Z powyższych względów oraz z uwagi na ukształtowane orzecznictwo sądów w sprawach o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego, w przedmiotowej sprawie wobec braku zgody użytkownika wieczystego na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w wyżej opisanym zakresie skierowanie do sądu powszechnego pozwu przeciwko użytkownikowi wieczystemu o przedterminowe rozwiązanie tej umowy nie znajduje uzasadnienia.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a