



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-2607/LXV/09

Kraków,

20.03.2009

**Pani
Grażyna Fijałkowska
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budowy przedszkola na os. Złocien, zgłoszoną na LXV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 4 marca 2009 r., uprzejmie informuję:

Wskazane w odpowiedzi z dnia 23 lutego 2009 r. na poprzednią interpelację Pani Radnej działki nr 334/6 i 335 położone w obrębie 105 jednostka ewidencyjna Podgórze zostały wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa na cele budowy osiedla mieszkaniowego „Śnieżka”. W treści decyzji Urzędu Dzielnicowego Kraków Podgórze z dnia 10 kwietnia 1987 r. nr G.8221/I/Kb/19/87 o wywłaszczeniu wskazano, iż osiedle będzie budowane zgodnie z decyzją Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Dzielnicowego Kraków – Podgórze z dnia 17 kwietnia 1986 r. nr UAN-IX-8332/144/86 o zatwierdzeniu planu realizacyjnego spółdzielczego osiedla mieszkaniowego „Śnieżka” przy Zakładach Rolno – Przemysłowych „Igloopol” w Krakowie. Powyższy plan realizacyjny zakładał wybudowanie na przedmiotowych działkach budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych oraz dróg dojazdowych.

Decyzja o wywłaszczeniu powinna zawierać ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczona. Ustalenie tego celu musi być konkretne, gdyż z jednej strony art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) wyraża podstawową regułę, że nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z drugiej zaś art. 137 ust. 1 ww. ustawy precyzuje, kiedy nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji (umowie) o wywłaszczeniu. O tym, czy nieruchomość stała się zbędna decyduje cel, na który została wywłaszczona i to cel rozumiany bardzo ściśle, na co wskazują liczne orzeczenia sądów administracyjnych. Dopuszczalny jest zwrot wywłaszczonej nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli nie tylko w sytuacji, gdy nie została zrealizowana zamierzona inwestycja, ale również wtedy, gdy inwestycja została wykonana, ale jest ona wykorzystywana bądź przeznaczona na inny cel niż określony przy wywłaszczaniu. Zrealizowanie innego celu niż zakładany przy wywłaszczeniu, nie stoi na przeszkodzie zwrotu nieruchomości na podstawie art. 136 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W orzecznictwie przyjmuje się, że jest możliwe rozszerzenie lub modyfikacja przeznaczenia nieruchomości określonego w decyzji wywłaszczeniowej, np. w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1998 r. III AZP 11/87. Sąd uznał, że należy odróżnić zmianę celu wywłaszczenia od modyfikacji tego celu. Za zmianę celu Sąd uznał jakościową zmianę inwestycji określonej w decyzji wywłaszczeniowej, konkretyzującą cel wywłaszczenia nieruchomości. Modyfikacja celu wywłaszczenia pociąga za sobą modyfikację inwestycji mieszczącą się w celu uzasadniającym wywłaszczenie, czyli niezmienną jego charakteru. Nie stanowią jakościowej zmiany celu takie odstępstwa od zamierzonej inwestycji, przy których charakter inwestycji zamierzonej i zrealizowanej zostaje ten sam, co Sąd Najwyższy ilustruje zamieszczonymi w uchwale przykładami. Tak więc cel wywłaszczenia zostaje zachowany, jeśli na nieruchomości wywłaszczonej pod budowę ośrodka zdrowia został wybudowany obiekt szpitalny, zmiana jakościowa celu zaś nastąpiła jeśli nieruchomość wywłaszczona pod budowę drogi została przeznaczona pod zabudowę budynkami jednorodzinnymi.

Niezależnie od powyższego nieruchomość uznana musi być za zbędną na cel wywłaszczenia, a tym samym może być zwrócona na wniosek poprzednich właścicieli, w przypadku gdy spełnione są przesłanki zawarte w art. 137 ust. 1 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Art. 137. 1. Nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

- 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo*
- 2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.”*

Decyzja o wywłaszczeniu dotycząca przedmiotowych działek stała się ostateczna z dniem 8 maja 1987 r., a więc miarodajny do zastosowania powyższego przepisu jest stan na nieruchomości w dniu 9 maja 1997 r.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 3 kwietnia 2008 r. sygn. akt K 6/05 wskazał na niezgodność z Konstytucją RP art. 229a ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na podstawie którego wyłączono możliwość zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, które przed 1 stycznia 1998 r. (a więc przed wejściem w życie ww. ustawy) wykorzystano na inny cel publiczny niż wskazany w decyzji wywłaszczeniowej. Trybunał uznał, że ten przepis narusza konstytucyjną zasadę wywłaszczenia nieruchomości tylko na cel wskazany w decyzji. Sankcjonuje on bowiem bezprawne działania organów władzy publicznej, co trudno pogodzić z dyspozycją art. 7 Konstytucji RP.

Z uwagi na przedstawione powyżej uwarunkowania informuję uprzejmie, że budowa przedszkola bezsprzecznie jest celem publicznym, jednak zamiar przeprowadzenia takiej inwestycji, a nawet jej wykonanie po terminie 10 lat od daty wywłaszczenia nie stanowi przeszkody w postępowaniu o zwrot wywłaszczonej nieruchomości na rzecz poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców.

Odnosząc się do twierdzenia, iż „bezprzedmiotowe” mogą być postępowania „odwłaszczeniowe” w sytuacji, gdy przejście nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nastąpiło na podstawie umów zawieranych w formie aktu notarialnego, należy rozważyć art. 216 ust. 2 ustawy z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż:

„Przepisy rozdziału 6 działu III stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie (...) ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, z późn. zm).”

Powyżej zacytowany przepis w ocenie Wojewody Małopolskiego i Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie zrównuje sytuację prawną poprzedniego właściciela nieruchomości wywłaszczonej na podstawie decyzji o wywłaszczeniu z osobą, która sprzedała na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego, poprzedzanego obowiązkowymi rokowaniami z właścicielem mającymi na celu wyrażenie zgody na sprzedaż w formie umowy cywilnoprawnej. Ewentualne wątpliwości interpretacyjne tego przepisu zostaną wyjaśnione w rozstrzygnięciach dotyczących składanych przez Wydział Skarbu Miasta UMK skarg kasacyjnych w sprawach opartych na ww. podstawie prawnej.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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