



10. PAZ. 2008

OR-05.0057-2039/08

Kraków,

**Pan**  
**Bogusław Kośmider**  
**Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie problemu sprzedaży działki w trybie bezprzetargowym przy ul. Podgórkii Tynieckiej, złożoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 22 września 2008 r., uprzejmie informuję:

Ad 1 i 3.

Krakowski Zarząd Komunalny pismem z dnia 23 stycznia 2007 r. skierowanym do Wydziału Skarbu Miasta poinformował, iż działki nr 87/6, 87/10 i 88/1 stanowią sięgacz dojazdowy i możliwość ich zbycia winna być przeanalizowana pod kątem zapewnienia prawidłowych warunków obsługi komunikacyjnej terenów przyległych. Opinia ta pochodzi z początku 2007 r., natomiast opinia KZK, o której pisze Pan Radny w interpelacji, wydana dla zamierzenia inwestycyjnego budowy dwóch domów na działce nr 46/3 będącej własnością [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] pochodzi z dnia 21 grudnia 2007 r. A zatem opinia uzyskana przez Wydział Skarbu Miasta w trakcie procedowania wniosku złożonego przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] wydana została prawie rok wcześniej.

Biuro Planowania Przestrzennego pismami z dnia 29 września 2006 r., 9 lipca 2007 r. i 23 sierpnia 2007 r. negatywnie zaopiniowało możliwość zbycia przedmiotowych działek w trybie bezprzetargowym na rzecz [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] z uwagi na fakt, iż działki te znajdują się w obszarze, w stosunku do którego podjęta została uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Tyniec – Wschód”. Stanowisko swoje Biuro argumentowało faktem, iż działki te mogą ewentualnie zostać wykorzystane w przyszłości jako przedmiot zamienny za działki położone wzdłuż ul. Podgórkii Tynieckiej.

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] po zapoznaniu się z informacją o stanowisku Biura Planowania Przestrzennego przedstawioną w pismach z dnia 30 sierpnia 2007 r. i 8 października 2007 r., w korespondencji z dnia 18 grudnia 2007 r. kierowanej do Biura Planowania Przestrzennego podali argumenty i deklaracje mające na celu doprowadzenie do zbycia działki 87/6 na ich rzecz. W pkt. 9 ww. pisma [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zobowiązali się pod rygorem bardzo wysokiego odszkodowania, że w razie potrzeby poszerzenia ul. Podgórkii Tynieckiej wyrażą na to zgodę kosztem działek nr 88/2 i 88/3. W świetle przedstawionych oświadczeń i deklaracji Biuro Planowania Przestrzennego pismem z dnia 8 stycznia 2008 r. przedstawiło pozytywną opinię w sprawie możliwości zbycia jedynie działki nr 87/6 w trybie bezprzetargowym na rzecz Spółki AGT LEX pod warunkiem zawarcia w ewentualnym akcie notarialnym zapisu odpowiadającego pkt. 9 powyższego pisma [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] oraz pod warunkiem, że działka nr 87/6 nie jest wykorzystywana jako dojazd do działki nr 46/3.

Jak już Pan Radny był informowany w odpowiedzi na poprzednią interpelację w tej sprawie nowopowstała droga miała zapewnić obsługę komunikacyjną działek budowlanych powstałych w wyniku podziału. Nie można się zgodzić z twierdzeniem, iż dokonana analiza pod kątem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej dla terenów przyległych była niewystarczająca, gdyż [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pelnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właściciel działki nr 45/8 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej jaką jest ul. Podgórkki Tynieckie, natomiast dostęp do działki nr 46/3, jej właściciel – [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pelnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], ma zapewniony poprzez odpowiednią służebność po działce nr 45/7. Ustanowiona i wpisana do księgi wieczystej służebność wyczerpuje warunek wskazany w opinii Biura Planowania Przestrzennego i Krakowskiego Zarządu Komunalnego.

Służebność drogi koniecznej w świetle przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) jest bowiem ograniczonym prawem rzeczowym, polegającym na umożliwieniu właścicielowi nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej korzystanie z nieruchomości sąsiednich, które takowy dostęp posiadają (art. 285 §1 w powiązaniu z art. 145 §1 ww. ustawy). Właściciel służebności władniającej (czyli tej, która nie ma dojazdu) może korzystać z drogi wyodrębnionej z nieruchomości sąsiedniej. Natomiast właściciel nieruchomości służebnej (tej, która ma dostęp do drogi publicznej) ma obowiązek umożliwić właścicielowi nieruchomości władniającej dostęp do drogi publicznej, a w konsekwencji na obszarze objętym służebnością nie może wykonywać pełnych praw właścicielskich np. zagrozić drogę czy też postawić urządzenie utrudniające przejazd. Służebność drogi koniecznej nie jest rozwiązaniem tymczasowym lub przejściowym ale jednym ze sposobów zapewnienia dostępu do drogi publicznej i zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej nieruchomości.

W świetle wyżej przedstawionych okoliczności działając w oparciu o zgromadzoną w sprawie dokumentację Wydział Skarbu Miasta UMK uznał, iż ewentualne przeznaczenie do zbycia działki nr 87/6 nie narusza interesu faktycznego innych podmiotów.

Ad 2 i 8.

W dniu 21 września 2006 r. przeprowadzona została przez pracowników Wydziału Skarbu Miasta wizja terenowa na przedmiotowych nieruchomościach. Podczas wizji stwierdzono, iż działki nr 87/6, 88/1 i 87/10 stanowią drogę dojazdową do posesji będącej własnością wnioskodawców, a granice poszczególnych działek (Gminy Miejskiej Kraków) nie są możliwe do wyodrębnienia w terenie ze względu na jednolity sposób ich użytkowania.

Podczas wizji terenowej wykonano dokumentację zdjęciową przedmiotowego terenu. Z zastanego stanu faktycznego jednoznacznie wynikało, iż przedmiotowe działki stanowią dojazd jedynie do posesji stanowiącej własność wnioskodawców, gdyż na całej ich długości znajdował się wysoki na ok. 1,5 m żywopłot grabowy. Dodatkowo, jak wynika z dokumentacji fotograficznej wykonanej w trakcie wizji terenowej, w tamtym czasie z całą pewnością nie było w terenie żadnych bram wjazdowych na działki nr 45/8 i 46/3, ani wejść na te nieruchomości od strony działek nr 88/1, 87/10 i 87/6 (dokumentację fotograficzną przekazuję w załączeniu).

Natomiast zdjęcia, które zostały dołączone do informacji w sprawie możliwości zbycia w trybie bezprzetargowym działki nr 87/6 na rzecz AGT LEX Spółka z o.o. obrazowały aktualny, tj. na kwiecień 2008 r., stan faktyczny przedmiotowego obszaru. Zdjęcia te wykonane zostały przez rzeczoznawcę majątkowego i stanowią część operatu szacunkowego określającego wartość działki nr 87/6. A zatem biorąc pod uwagę fakt, iż rzeczoznawca majątkowy jest osobą niezależną, wyłanianą w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655), nie można się zgodzić z podnoszonymi przez Pana Radnego twierdzeniami jakoby sposób wykonania przedmiotowych zdjęć był w jakikolwiek sposób zmanipulowany. Nie można się także zgodzić, iż zdjęcia te wyraźnie wskazują na urządzenie wjazdu na działkę nr 46/3, gdyż

przerwa w budowie ogrodzenia nie może być dowodem na chęć lokalizacji w tym właśnie miejscu bramy wjazdowej. Potwierdzają one natomiast bezspornie wykonywanie ogrodzenia.

Wydział Skarbu Miasta opierając się na istniejącym w 2006 r. stanie faktycznym, zgodnie z obowiązującą procedurą, wystąpił do merytorycznie właściwych gminnych komórek o opinie w przedmiotowej sprawie.

pozytywne stanowisko wyraził Wydział Strategii i Rozwoju Miasta (pismo z 12 października 2006 r.), Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska (pisma z dnia 25 października 2006 r. i 4 grudnia 2006 r.) oraz Rada Dzielnicy VIII (uchwała Nr 1X7172/2007 r. z dnia 14 czerwca 2007 r.).

Ad4.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej, jeżeli „*przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości*”.

Artykuł ten nie zawiera w swojej treści dodatkowych, poza wskazanymi, warunków które uzależniałyby możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, tj. nie uzależnia zbycia od np. „*jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych na przedmiotowych działkach*”. W sytuacji zebrania wszystkich wymaganych procedurą pozytywnych opinii dotyczących możliwości zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, co miało miejsce w niniejszej sprawie, działka zostaje przeznaczona do zbycia.

Ad5.

Odnosząc się do stwierdzenia zawartego w wykazie, stanowiącym załącznik do przedstawionej Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa informacji, iż przedmiotowa działka jest zabudowana uprzejmie informuję, iż zarówno w tytule załącznika, jak i w treści przedstawionej informacji zaznaczono, że sprawa dotyczy zbycia niezabudowanej nieruchomości położonej przy ul. Podgórkę Tynieckie. Zawarte w kolumnie nr 7 wykazu stwierdzenie, iż działka jest zabudowana miało jedynie na celu wskazanie, iż na tej nieruchomości urządzona jest droga dojazdowa.

Ad6.

W uzyskanej w toku procedowania wniosku [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wylączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] opinii z dnia 26 września 2006 r., Biuro Planowania Przestrzennego poinformowało, iż obszar ten nie podlega ustaleniom żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) wszystkie plany miejscowe obowiązujące w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 1 stycznia 1995 r. utraciły moc prawną z upływem 1 stycznia 2003 r.

Według ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa zatwierdzonego uchwałą nr VII/58/94 Rady Miasta Krakowa z dnia 16 listopada 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Krakowskiego Nr 24, poz. 108), obowiązującego do dnia 1 stycznia 2003 r. działka nr 87/6 znajdowała się w Obszarze Mieszkaniowym M4. W przyjętym przez Radę Miasta Krakowa w dniu 16 kwietnia 2003 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa przedmiotowy teren określony został w strukturze przestrzennej jako tereny o przeważającej funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności.

O fakcie, iż działka nr 87/6 w części położona jest, zgodnie z opracowywanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec- Wschód”, w obszarze mieszkaniowym MN1 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w części zaś w terenie KDx (tereny dróg wewnętrznych - drogi pieszo - jezdne) Wydział Skarbu Miasta poinformowany został dopiero w momencie przygotowywania odpowiedzi na złożoną przez Pana Radnego interpelację.

Ad 7.

Pismem z dnia 9 stycznia 2004 r. o nabycie działek nr 88/1, 87/10 i 87/6 obręb 79 jednostka ewidencyjna Podgórze położonych przy ul. Podgórkii Tynieckie wystąpili [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych].

W pisemnej odpowiedzi z dnia 29 stycznia 2004 r. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zostali poinformowani, iż nie ma możliwości zbycia przedmiotowych działek jako dopełnienie do działek nr 87/5, 87/4 i 85 ([wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] ewentualnie Spółka AGT LEX nie byli właścicielami wszystkich działek, sąsiadujących z wnioskowanymi).

Pismem z dnia 19 lipca 2006 r. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zwrócili się ponownie z wnioskiem o nabycie działek nr 88/1, 87/10 i 87/6 obręb 79 Podgórze, argumentując, iż przedmiotowe działki stanowią dojazd do działek nr 85, 87/4, 87/5, 87/11, 87/12 i 88/2, których są właścicielami, natomiast do działek nr 87/8, 87/7 i 87/9 przysługuje im prawo współwłasności.

Zgodnie z obowiązującą przy zbywaniu nieruchomości w trybie bezprzetargowym procedurą pismem z dnia 21 sierpnia 2006 r. [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zostali poproszeni o uzupełnienie wniosku o niezbędne dokumenty, tj. wniosku podpisanego przez pozostałą współwłaścicielkę działek nr 87/7, 87/8 i 87/9 lub też oświadczenia o rezygnacji ww. osoby z zakupu działek nr 88/1, 87/10 i 87/6, wniosku podpisanego przez osobę uprawnioną do reprezentowania spółki pod firmą AGT LEX wraz z aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego oraz oświadczenia o gotowości poniesienia kosztów postępowania.

Ad 9.

Jak już był Pan Radny informowany nabycie przez gminy prawa własności działek drogowych powstałych w wyniku podziałów geodezyjnych prywatnych nieruchomości, jak to miało miejsce w przypadku nieruchomości powstałych z podziału działek nr 87/1, 87/3, 87/2 i 88, a co za tym idzie nałożenie na gminy obowiązku wypłaty odpowiednich odszkodowań budziło wiele wątpliwości i było przedmiotem wielu orzeczeń sądowych a nawet wyjaśnień Trybunału Konstytucyjnego. Te właśnie wątpliwości oraz początkowo brak jednolitego orzecznictwa w powyższym zakresie spowodowały, iż wypłaty odszkodowań dla osób prywatnych związanych z przejęciem nieruchomości w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami były opóźnione. W związku z czym odszkodowanie za przejęcie działek nr 87/4, 87/10, 88/1, 87/6 zostało wypłacone dopiero w 2004 r.

Informuję uprzejmie, że kwestie związane z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi Spółki AGT LEX oraz przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości do zbycia w aktualnym stanie faktycznym poddane zostały wnikliwej analizie prawnej. Z uzyskanej przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa opinii prawnej wynika, iż zarządzenie nr 1234/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 czerwca 2008 r. dotyczące przeznaczenia do sprzedaży niezabudowanej nieruchomości przy ul. Podgórkii Tynieckie utraciło moc wskutek upływu 3 miesięcznego terminu obowiązywania ceny licząc od dnia podpisania zarządzenia. Ponadto zarządzenie to nie stanowiło oferty w rozumieniu art. 66 ustawy Kodeks cywilny, czego konsekwencją byłby obowiązek po stronie Gminy zawarcia umowy przenoszącej własność działki. Zatem wnioskodawcom nie przysługuje roszczenie do

Gminy Miejskiej Kraków o zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, a także nie ma podstaw prawnych do żądania przez nich jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych.

Nie wiąże również Gminy wniosek [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], właściciela działki nr 46/3, o sprzedaż działki nr 87/6. Dla sprawy sprzedaży działki nr 87/6 nie ma znaczenia uwzględnienie wniosku [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] o ustanowienie na przedmiotowej działce drogi dojazdowej do wszystkich sąsiednich działek, co znalazło wyraz w załączniku do zarządzeniu nr 2345/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 9 listopada 2007 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tyniec - Wschód”. Wniosek ten stanowi jedynie propozycję, która nie prowadzi do powstania praw i obowiązków po stronie Gminy Miejskiej Kraków. W tym stanie rzeczy Gmina Miejska Kraków nie ma obowiązku sprzedaży działki nr 87/6 obręb 79 jednostka ewidencyjna Podgórze na rzecz żadnego z wnioskodawców.

Przedstawiając powyższe wnioski wynikające z opinii prawnej w tej sprawie uprzejmie informuję, iż z punktu widzenia interesu gospodarczego Gminy zasadnym rozwiązaniem byłoby ogłoszenie przetargu nieograniczonego na sprzedaż przedmiotowej działki, który wyłoniłby najkorzystniejszą pod względem ceny ofertę.

Uwzględniając powyższe informacje rozważona zostanie możliwość oraz tryb zbycia przedmiotowej nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrzakowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Biuro Planowania Przestrzennego
6. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
7. Biuletyn Informacji Publicznej
8. A/a