



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.3930.2018

Kraków, 5 LIP. 2018

Pan
Włodzimierz Pietrus
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie podjęcia działań właścicielskich celem uniemożliwienia wyburzenia budynków na nieruchomości oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach 95 i 214, obr. 50 jedn. ewid. Nowa Huta, zgłoszoną między sesjami Rady Miasta Krakowa w dniu 22 czerwca 2018 r., uprzejmie informuję, że nieruchomość ta, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00199901/2, stanowi własność Skarbu Państwa i pozostaje w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej.

Prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do przedmiotowego gruntu powstało z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa, w trybie tzw. uwłaszczenia państwowych i komunalnych osób prawnych na mocy art. 2 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, z późn. zm.). Okoliczność ta została stwierdzona przez Wojewodę Krakowskiego decyzją z dnia 23 sierpnia 1993 r., znak: GG.III.7224/19/93/Ma. Na przedmiotowym terenie uwłaszczyły się Zakłady Przemysłu Dziewiarskiego „DOMINO” w Krakowie. W dacie uwłaszczenia przedmiotowy grunt był zabudowany budynkiem produkcyjnym, budynkiem produkcyjno-biurowym oraz przewiązką pomiędzy budynkami.

W dniu 5 października 2007 r. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wydał z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa decyzję nr 2441/07 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego pn. „Rozbudowa i nadbudowa istniejącego budynku handlowo-usługowo-biurowego na cele mieszkalne z funkcją usługową w parterze części dobudowanej, zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń wymiennikowni na garaż podziemny dla 30 samochodów oraz wewnętrzne instalacje: wod.-kan., elektryczna, c.o. i wentylacja mechaniczna; na działkach nr 95, 214, 93/2 obr. 50 Nowa Huta; os. Teatralne 19 w Krakowie” (sygnatura sprawy: AU-01-3-JWI.73532-763/07). Wobec niezaskarżenia powyższej decyzji w terminie i trybie ustawowo przewidzianym stała się ona ostateczna z dniem 30 października 2007 r.

Powyższa decyzja pozwolenia na budowę została przeniesiona na rzecz nowego inwestora decyzją nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.5.101.2018.MSŚ). Rozpatrując wniosek w sprawie przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na rzecz nowego inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie przeprowadza kontroli budowy realizowanej inwestycji w terenie, tylko opiera się m.in. na wpisach w dzienniku budowy dokonywanych przez kierownika budowy dotyczących przebiegu robót budowlanych. Wobec zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania przez wszystkie strony postępowania decyzja ta stała się ostateczna z dniem 18 maja 2018 r.

W dniach 23 maja 2018 r., 24 maja 2018 r. oraz 28 maja 2018 r. do Urzędu Miasta Krakowa wpłynęły pisma odpowiednio: Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 20, Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 18 oraz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości os. Teatralne blok nr 20 (złożone również w imieniu Wspólnot Mieszkaniowych os. Teatralne 18, 21, i 22), w których wskazano między innymi, że na terenie obiektu nr 19 na os. Teatralnym „(...) inwestycja nie została rozpoczęta, a okresy pomiędzy ewentualnymi pracami na pewno wynosiły więcej, aniżeli trzy lata. W tym przypadku zachodzi obawa matactwa i stwarzania sztucznych dokumentów, tj. dokonywania wpisów do książki budowy jakichkolwiek prac, aby przedłużyć możliwość kontynuowania pozwolenia na budowę tej nieruchomości” (sygnatury spraw: AU-01-3.670.821.2018.MBF, AU-01-3.670.722.2018.2018.MBF oraz AU-01-3.670.775.2018.MBF). Pisma Wspólnoty Mieszkaniowej os. Teatralne 18 i 20 zostały przekazane według właściwości do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki pismami z dnia 6 czerwca 2018 r. i 13 czerwca 2018 r.

Podczas czynności inspekcyjno-kontrolnych w terenie przeprowadzonych w dniu 28 maja 2018 r. przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki w oparciu o zgromadzony materiał ustalono, że co prawda inwestor podejmował działania w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. znak: AU-01-3-JWI.73532-763/07 m.in. wykonywał inwentaryzację budynku, odkrywki fundamentów, robót zabezpieczających na okres zimowy, ale zdaniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki te działania nie wypełniają definicji prac przygotowawczych na terenie budowy, o których mowa w przepisie art. 41 z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Powyższa okoliczność może mieć wpływ na zachowanie przez inwestora terminu obowiązywania decyzji o pozwoleniu na budowę - określonego w przepisie art. 37 ust. 1 ww. ustawy, dlatego też protokół z przedmiotowych czynności inspekcyjno-kontrolnych został przekazany Wydziałowi Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta Krakowa.

W związku z powyższym, Wydział Architektury i Urbanistyki UMK wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. (sygnatura sprawy: AU-01-3.6740.2.792.2018.MSŚ), w którym będą badane wszystkie przesłanki dotyczące ciągłości robót budowlanych wykonywanych na obiekcie, o czym zawiadomił strony postępowania pismem z dnia 21 czerwca 2018 r. W przypadku potwierdzenia na podstawie zebranych dowodów, że roboty budowlane nie były prowadzone przez okres dłuższy niż 3 lata, zostanie wydana decyzja o stwierdzeniu wygaśnięcia pozwolenia na budowę.

Ponadto postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. (znak: AU-01-3.6740.5.165.2018.SPI) wznowiono z urzędu postępowanie w sprawie przeniesienia pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora - zakończone ostateczną decyzją nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. Zgodnie bowiem z art. 145 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania administracyjnego, w sprawie zakończonej decyzją ostateczną wznawia się postępowanie, jeżeli wyjdą na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji, nieznane organowi, który wydał decyzję. W związku z tym, iż zachodzi prawdopodobieństwo uchylenia ww. decyzji o przeniesieniu pozwolenia na budowę w wyniku wznowienia postępowania, postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. (znak jw.) wstrzymano z urzędu wykonanie decyzji nr 113/6740.5/2018 z dnia 16 maja 2018 r. przenoszącej decyzję nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r. na rzecz nowego inwestora.

Niezależnie od powyższego, w dniu 11 czerwca 2018 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki UMK wpłynął wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej budynku os. Teatralne 20 w Krakowie o stwierdzenie nieważności decyzji pozwolenia na budowę nr 2441/07 z dnia 5 października 2007 r., który został zarejestrowany pod sygnaturą: AU-01-3.6740.1.1269.2018.MBF i pismem z dnia 15 czerwca 2018 r. przekazany do organu właściwego do załatwienia sprawy, tj. do Wojewody Małopolskiego wraz z aktami sprawy dotyczącymi wydania decyzji pozwolenia na budowę o sygnaturze: AU-01-3.JWI.73532-763/07.

Powołana na wstępie nieruchomość podlega ustaleniom obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Centrum Nowej Huty”, który został zatwierdzony przez Radę Miasta Krakowa uchwałą nr XCII/1362/13 z dnia 4 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 16 grudnia 2013 r. poz. 7596). W świetle tego planu działki ewidencyjne o numerach 214 i 95 znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską z usługami o symbolu MWn/U.4.3.

Zgodnie z treścią art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami grunt pozostający w użytkowaniu wieczystym nie wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Krakowa, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W świetle art. 233 Kodeksu cywilnego w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Zatem właściciel gruntu ma ograniczone uprawnienia względem użytkownika wieczystego.

Na podstawie art. 235 § 1 Kodeksu cywilnego budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Dlatego też

właścicielem budynków zlokalizowanych na przedmiotowej nieruchomości jest aktualny użytkownik wieczysty.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2017 r. Dz. U. poz. 1073 z późn. zm.) ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do treści art. 14 ust. 8 powołanej wyżej ustawy plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Jest zatem (w świetle art. 87 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej) źródłem powszechnie obowiązującego prawa, na obszarze działania organów, które je ustanowiły. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kształtuje treść wykonywania prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości na danym obszarze. Obowiązanie na danym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest to okoliczność mająca wpływ – w świetle mechanizmu kształtowania treści prawa użytkowania wieczystego określonego w art. 233 Kodeksu cywilnego – na zakres sposobu korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego. Plan ten wyznacza bowiem dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości przez użytkownika wieczystego.

Użytkowanie wieczyste, co do zasady, wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Z kolei rozwiązanie użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie (decyzji) może nastąpić w wyniku realizacji przez właściciela roszczenia o rozwiązanie tego prawa albo w drodze umowy rozwiązującej zawartej pomiędzy użytkownikiem wieczystym a właścicielem gruntu.

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Z kolei art. 240 k.c. stanowi, że umowa o oddanie 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, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Realizacja żądania właściciela następuje na drodze cywilnoprawnej, przed sądem powszechnym.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że podstawą do wystąpienia z roszczeniem w przedmiocie rozwiązania prawa użytkowania wieczystego jest korzystanie przez użytkownika wieczystego w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W orzecnictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż *do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika*

ukierunkowanej na złamanie warunków umowy (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r. oraz w wyrokach z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/02, nie publ., z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, nie publ., w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu 1650/93, publ. ST 1994. 7 - 8/150). Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 25 kwietnia 2012 r., sygn. akt I ACa 117/12, LEX wyjaśnił, że jeśli w umowie z właścicielem gruntu jego pierwszy użytkownik wieczysty przyjął na siebie obowiązek wykonania - w bliżej nieokreślonym terminie - remontu budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, a ani on ani jego następcy prawni z tego obowiązku się nie wywiązali, to nie stanowi to podstawy do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

W przedmiotowej sprawie użytkowanie wieczyste nie powstało w drodze umowy, lecz z mocy prawa, a okoliczność ta została stwierdzona przez Wojewodę Małopolskiego w drodze decyzji, na podstawie której użytkownik wieczysty został zobowiązany do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywania budynków i urządzeń w należytym stanie. Sam fakt wyburzenia przez użytkownika wieczystego istniejącej zabudowy i realizacja zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nowej zabudowy nie uprawnia właściciela gruntu do stawiania użytkownikowi wieczystemu zarzutu naruszenia treści prawa użytkowania wieczystego.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa