



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-362/VIII/07

Kraków,

9 0. 03. 2007

Pani
Marta Patena
Radna Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie budowy sali gimnastycznej w Zespole Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1, zgłoszoną na VIII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 14 marca 2007 r., uprzejmie informuję.

Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1 na swoją działalność wykorzystuje działki nr 398/1 i 397/1 położone w obr. 4 jednostka ewidencyjna Krowodrza stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków.

W 2006 r. opracowany został program funkcjonalno-użytkowy oraz koncepcja przestrzenna dla budowy sali gimnastycznej wraz z zapleczem w tej placówce. W dniu 15 grudnia 2006 r. w Wydziale Architektury i Urbanistyki UMK został złożony wniosek o ustalenie lokalizacji celu publicznego dla tego zamierzenia. Postępowanie zostało wszczęte przez Wydział Architektury i Urbanistyki w dniu 5 stycznia br. Do uzyskania pozwolenia na budowę konieczne jest dysponowanie terenem przez Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1.

Pismem z dnia 3 października 2006 r. Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1 wystąpił do Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa z wnioskiem o wyrażenie zgody na budowę sali gimnastycznej na nieruchomości położonej przy al. Kijowskiej 3. W odpowiedzi (pismo z dnia 26 października 2006 r.) Wydział Skarbu Miasta poinformował, iż prawem pozwalającym na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane przez jednostkę nieposiadającą osobowości prawnej jest trwały zarząd lub użyczenie. Z uwagi na to, że postępowanie w sprawie ustanowienia prawa trwałego zarządu na rzecz Zespołu Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1 na przedmiotowej nieruchomości zostało zawieszone postanowieniem nr GS-02.72244-2-005-11/03 z dnia 23 czerwca 2004 r. (do czasu zakończenia postępowania dotyczącego zwrotu nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela) rozważeniu podlegać mogła jedynie kwestia użyczenia tego terenu.

Następnie pismem z dnia 2 marca 2007 r. Zespół Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1 wystąpił do Wydziału Skarbu Miasta z prośbą o udzielenie informacji, na

jakim etapie znajduje się postępowanie dotyczące użyczenia przedmiotowej nieruchomości w celu budowy sali gimnastycznej. Pismem z dnia 13 marca 2007 r. Wydział Skarbu Miasta poinformował, iż nie ma jeszcze wyników analizy potencjalnego ryzyka realizacji inwestycji na działce objętej wnioskiem o zwrot, co jest niezbędne w celu ewentualnego przygotowania projektu zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przekazania nieruchomości przy ul. Kijowskiej 3 w użyczenie na rzecz Zespołu Szkół Ogólnokształcących Integracyjnych Nr 1.

W toku prowadzonego postępowania Wydział Skarbu Miasta ustalił, iż w stosunku do przedmiotowych działek prowadzone są przez Starostę Krakowskiego postępowania w trybie art. 136 i następnych ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2063 z późn. zm.). Zgodnie z informacją uzyskaną od Starosty postępowanie w stosunku do działki nr 397/1 zostało umorzone, natomiast w odniesieniu do działki nr 398/1 nie została wydana ostateczna decyzja. Złożony został również przez osobę fizyczną wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia, na mocy którego wywłaszczono m.in. powyższe działki.

W przypadku decyzji o zwrocie nieruchomości na rzecz poprzedniego właściciela, skutki i rozliczenia wynikające z takiego rozstrzygnięcia zostały określone w art. 138 – 140 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Artykuł 138 tej ustawy przewiduje, że jeżeli nieruchomość lub jej część podlegająca zwrotowi została oddana w trwałe zarząd, prawo to wygasa z dniem, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. Natomiast użyczenie zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna. Zgodnie z treścią art. 139 tej ustawy, nieruchomość wywłaszczona podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu zwrotu, a zatem poprzedni właściciel nie może domagać się przywrócenia działki do stanu poprzedniego.

W przypadku zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli należy równocześnie dokonać odpowiednich rozliczeń, wynikających z art. 140. Poza koniecznością zwrotu zwaloryzowanego odszkodowania ustalonego przy wywłaszczeniu, w przypadku zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu. Przy określaniu wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wywłaszczenia oraz stan nieruchomości z dnia zwrotu. Nie uwzględnia się skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości. Właściciel nieruchomości zwróconej powinien zwrócić wartość nakładów poczynionych na niej.

Inaczej przebiega postępowanie nadzwyczajne o stwierdzenie nieważności decyzji (orzeczenia) o wywłaszczeniu w trybie art. 156 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.), które jest prowadzone aktualnie przed Ministrem Budownictwa w stosunku do działek nr 398/1 i nr 397/1. W przypadku ustalenia, że orzeczenie o wywłaszczeniu w sposób rażący naruszyło prawo, zostanie stwierdzona jego nieważność. Wadą prawną będą także dotknięte inne decyzje wydane w oparciu o orzeczenie, którego nieważność stwierdzono (również decyzja komunalizacyjna). Ustawa Kodeks postępowania administracyjnego zawierała regulacje dotyczące roszczeń odszkodowawczych z tytułu stwierdzenia nieważności decyzji (art. 160 uchylony w 2004 r.). W praktyce, po wydaniu ostatecznego rozstrzygnięcia stwierdzającego nieważność orzeczenia o wywłaszczeniu na podstawie art. 156 tej ustawy, może zostać przywrócony stan prawny sprzed wywłaszczenia oraz można wnosić o odszkodowanie za szkodę poniesioną na skutek wydania decyzji, której nieważność

stwierdzono. W takim przypadku jedyną możliwością odzyskania nakładów poniesionych na nieruchomości jest dochodzenie ich zwrotu w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 czerwca 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Biorąc pod uwagę omówione powyżej okoliczności, aktualnie zasadność użyczenia nieruchomości w celu budowy sali gimnastycznej budzi poważne wątpliwości. W przypadku zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub stwierdzenia nieważności orzeczenia o wywłaszczeniu, wobec poniesionych nakładów oraz funkcji, jaką spełniają przedmiotowe działki, konieczne będzie podjęcie przez Gminę działań zmierzających do ich wykupu.

~~PREZIDENT 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