



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

08. CZE. 2007

OR-05.0057-555 XIV 07

Kraków,

**Pan
Bartłomiej Kocurek
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zabudowanej budynkiem śmietnika nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 43/3 o pow. 0,0302 ha obj. KR1P/00175822/0, obręb 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej przy ul. Juliana Fałata w Krakowie, zgłoszoną na XIV Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 23 maja 2007 r., uprzejmie informuję.

Przedmiotowa nieruchomość od południa graniczy z nieruchomością stanowiącą ulicę Juliana Fałata, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 383, będącą własnością Gminy Kraków, a od północy z nieruchomością oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 43/4, będącą w użytkowaniu wieczystym MIASTOPROJEKT-KRAKÓW Sp. z o.o.

Decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 14.06.2004 r. znak RR.VIII.SJ.7723/I-283.03 Gmina Kraków nabyła z mocy prawa własność przedmiotowej nieruchomości, która do tego dnia stanowiła własność Skarbu Państwa.

Skarb Państwa natomiast nabył prawo własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 2.01.1985 r., co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Krowodrzy z dnia 19.01.2001 r. sygn. akt Ns 2541/98/K oraz Postanowieniem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 22.06.2001 r. sygn. akt II Ca 517/01.

Jak wynika z uzasadnienia postanowienia Sądu Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” wykazała w toku postępowania sądowego, że przedmiotowa nieruchomość została oddzielona od terenów Spółdzielni poprzez urządzenie ulicy Juliana Fałata. Natomiast przedsiębiorstwo państwowe w latach 60-tych ogrodziło teren, którym władało. Sąd uznał, że posiadanie gruntu przez przedsiębiorstwo państwowe, tj. poprzednika prawnego Skarbu Państwa, nie miało charakteru przypadkowego. Utrzymanie takiego stanu przez długoletni okres poprzez zaniechania właściciela, tj. ZSB-M „Piast” prowadzi do zmiany stanu prawnego wynikającego z mocy prawa.

Budynek śmietnika znajdujący się w środkowej części przedmiotowej nieruchomości został wybudowany w 1995 r. na podstawie pozwolenia na budowę z środków finansowych Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” i służy mieszkańcom budynków znajdujących się po przeciwległej stronie ulicy Juliana Fałata (ul. Juliana Fałata 4 i ul. Kraszewskiego 34).

Jednakże Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast” nie przysługuje roszczenie o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 207 i art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) z uwagi na fakt, że nie zabudowała tej nieruchomości przed 5 grudnia 1990 roku, o czym Spółdzielnia została poinformowana w piśmie Wydziału Skarbu Miasta z dnia 19.08.2004 r. znak GS-02.72241-2-9/03. Tym samym pismem zostało zaproponowane Spółdzielni oraz spółce MIASTOPROJEKT-KRAKÓW dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości.

W dalszej kolejności, tj. po dokonaniu podziału wskazano na możliwość zbycia części nieruchomości znajdującej się w obrębie ogrodzenia, w trybie dopełnienia do terenów będących w użytkowaniu wieczystym Spółki. Spółdzielnia natomiast mogłaby pozyskać na ogólnych warunkach teren pod śmietnikiem i drogą dojazdową.

W odpowiedzi na ww. pismo Wydziału Skarbu Miasta Spółdzielnia pismem z dnia 20.09.2004 r. znak: TT/G-02/TP.116a/6929/09/04 zaproponowała dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości na trzy części zaznaczone na załączniku graficznym oraz wniosła o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym części zabudowanej śmietnikiem, którą Spółdzielnia zamierza dodatkowo zagospodarować poprzez budowę małego zespołu garażowego lub placu postojowego.

Jednakże Biuro Planowania Przestrzennego pismem z dnia 5.01.2005 r. nr I.KO.73270-883-04 po rozpatrzeniu sprawy pod względem przestrzennym negatywnie zaopiniowało projekt podziału przedmiotowej nieruchomości (wydzielający część zabudowaną śmietnikiem) informując, że nieprawidłowym byłoby utrwalanie, poprzez podział przedmiotowej działki, niekorzystnych rozwiązań przestrzennych.

Jednocześnie w opinii Biura Planowania Przestrzennego przedmiotowa działka winna pozostać niepodzielona i w całości może stanowić dopełnienie do działki nr 43/4 (będącej w użytkowaniu wieczystym MIASTOPROJEKT-KRAKÓW Sp. z o.o.). Ponadto Biuro zasugerowało inną niż zbycie, formę dla korzystania przez Zjednoczoną Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Piaś” z terenu, na którym usytuowany jest śmietnik. Negatywna opinia dotycząca proponowanego podziału działki posiadała charakter przestrzenny i nie wykluczała dokonania przedmiotowego podziału, w oparciu o inne uwarunkowania, niż przestrzenne. Gdyby miało dojść do takiego podziału, Biuro zwracało uwagę na konieczność uwzględnienia aspektu zgodności tego podziału z przepisami technicznymi (§ 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).

Zgodnie z opinią Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska z dnia 23.11.2004 r. na przedmiotowej działce zlokalizowane są skupiska pielęgnowanych klonów i robinii. Drzewa te są zdrowe, dobrze utrzymane, należy je zachować i chronić. W związku powyższym z punktu widzenia ochrony zieleni lokalizacja parkingu na tym terenie nie jest wskazana.

Odnosząc się do kwestii zbycia przedmiotowej nieruchomości w trybie dopełnienia uprzejmie informuję, iż zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ww. ustawy możliwości zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej, nie pozwalają na oddanie w tym trybie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piaś”.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość może być zbyta w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia są części nieruchomości niezbędne do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub będącej w użytkowaniu wieczystym wnioskodawcy. Natomiast działka nr 43/3 nie przylega do nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni.

Zapis ww. artykułu jednoznacznie wskazuje na możliwość bezprzetargowego zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz MIASTOPROJEKT-KRAKÓW Sp. z o.o. w drodze dopełnienia do nieruchomości sąsiedniej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 43/4 obręb 14 jednostka ewidencyjna Krowodrza, będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki.

W związku z powyższym nieruchomość stała się przedmiotem postępowania w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz MIASTOPROJEKT-KRAKÓW Sp. z o.o. oraz ustanowienia na części nieruchomości, zabudowanej budynkiem

śmietnika oraz terenie służącym jako dojście do niego odpłatnego prawa służebności na rzecz Zjednoczonej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Piast”.

Uprzejmie informuję, że Zjednoczona Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Piast” dotychczas nie ustosunkowała się do ustalonych w piśmie Wydziału Skarbu Miasta z dnia 31.01.2006 r. warunków finansowych ustanowienia służebności przejazdu i przechodu przez przedmiotową nieruchomość.

Natomiast MIASTOPROJEKT-KRAKÓW Sp. z o. o. nie wyraziło zgody na ustalone w powyższym piśmie Wydziału Skarbu Miasta warunki finansowe ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jack Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuro Planowania Przestrzennego
4. Wydział Geodezji
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a