



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-478/XI/07

Kraków,

14. MAJ 2007

Pan
Mirosław Gilarski
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykorzystania terenów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym RKS „Garbarnia”, zgłoszoną na XI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 25 kwietnia 2007 r., uprzejmie informuję:

W systemie prawa cywilnego użytkowanie wieczyste sytuuje się między własnością, a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Tak samo jak właściciel, użytkownik wieczysty, z wyłączeniem innych osób, korzysta z gruntu oraz rozporządza swoim prawem, np. poprzez sprzedaż, darowiznę, zapis testamentowy. Zasadnicza różnica polega na tym, że właściciel swoje prawo realizuje w granicach ustaw i zasad współżycia społecznego, natomiast użytkownika ogranicza też treść umowy użytkowania wieczystego. W umowie takiej ustala się czasowe granice prawa, ustanawianego na 99 lat (okres ten nie może być jednak krótszy niż 40 lat), obowiązek uiszczania opłaty rocznej na rzecz właściciela gruntu oraz zagospodarowania gruntu, w tym jego zabudowy, w określony sposób. Są to jedyne ograniczenia wynikające z ustawowej konstrukcji prawa użytkowania wieczystego. Właściciel gruntu nie może w żaden sposób wyłączyć swobody dysponowania przez użytkownika wieczystego nieruchomością, przede wszystkim nie może pozbawić go możliwości jej zbycia dowolnie wybranemu kontrahentowi. Jedynie w wypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej Gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu.

Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem terminu określonego w umowie lub przez jej rozwiązanie przed upływem tego terminu (w tym z inicjatywy właściciela gruntu) w razie spełnienia przesłanek negatywnych określonych przez ustawodawcę. Zarówno według art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), jak i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) przyczynę rozwiązania użytkowania może stanowić korzystanie z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. W szczególności można żądać rozwiązania użytkowania wieczystego gruntu, jeżeli użytkownik wieczysty nie wniósł w ustalonym terminie określonych budynków. Jest to jedyna - jak wynika z przytoczonych przepisów - ustawowa przesłanka rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Ustawodawca w hipotezie tego przepisu przykładowo wskazał, kiedy zachodzi wymieniona w nim przesłanka rozwiązania umowy. Jest ona spełniona, jeżeli użytkownik wieczysty, wbrew umowie, nie wniósł określonych w niej budynków lub urządzeń. Terminy rozpoczęcia i zakończenia tych robót, zgodnie z art. 239 § 2 pkt 1 ustawy *Kodeks cywilny*, powinna określać umowa.

Sprawy dotyczące rozwiązywania umów użytkowania wieczystego, w razie braku zgody użytkownika wieczystego na przedterminowe rozwiązanie, podlegają na zasadach ogólnych kognicji sądów powszechnych. Jednakże dorobek judykatury ostatnich lat wskazuje wyraźnie, iż sądy rozpoznając sprawy tego rodzaju kierują się literalną wykładnią przepisów art. 33 ust. 3 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* oraz art. 240 ustawy *Kodeks cywilny*, przyznając tym samym pozycję uprzywilejowaną użytkownikom wieczystym. W szczególności opisana w dyspozycji przepisu art. 240 ustawy *Kodeks cywilny* „oczywista sprzeczność” zachodząca pomiędzy obowiązkami określonymi w umowie o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste a działaniami użytkownika wieczystego w przedmiocie zagospodarowania tego terenu winna w sposób bezsporny wynikać ze stanu faktycznego. Doktrynalnie pojmowana „oczywista sprzeczność” to nie tylko proste naruszenie umowy; powinno być ono połączone po stronie użytkownika wieczystego ze szczególnym nasileniem złej woli kierowanej na złamanie warunków umowy (wyrok NSA z dnia 31 maja 1994 r. S.A/Lu 1650/93 „Samorząd Terytorialny 1994”).

W odniesieniu do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym RKS „Garbarnia” uprzejmie informuję, iż w akcie notarialnym z dnia 25 września 1989 r. Rep. A II 11145/89, dotyczącym oddania Klubowi w użytkowanie wieczyste działek położonych w obrębie 30 jednostka ewidencyjna Kraków – Podgórze nie określono terminu zabudowy tego terenu. Tym samym nie można zarzucić użytkownikowi wieczystemu, że dał on powód do rozwiązania umowy, nie wznosząc wskazanych w niej budynków lub urządzeń. Brak określenia terminu wykonania tego obowiązku przy istotnych obciążeniach finansowych związanych z wniesieniem ewentualnego powództwa przeciwko RKS „Garbarnia” powoduje, że nie jest zasadnym, w świetle racjonalnych reguł gospodarowania mieniem, kierowanie przedmiotowej sprawy na drogę postępowania sądowego.

Niezależnie od obowiązku wskazania w umowie użytkowania wieczystego sposobu korzystania z nieruchomości, w art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* ustawodawca przyzwolił na dokonanie przez użytkownika wieczystego trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. W takiej sytuacji gminie przysługuje prawo zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, odpowiednio do nowego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81 ww. ustawy, a więc wskazany dla aktualizacji opłaty rocznej, z procedurą odwoławczą przed samorządowym kolegium odwoławczym. Przesłankami zmiany stawki procentowej na podstawie art. 73 ust. 2 będą na przykład zmiana sposobu korzystania z nieruchomości następująca w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, ewentualnie wydanie prawomocnej decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Aktualna stawka opłaty rocznej w odniesieniu do tej nieruchomości wynosi 1%, co odpowiada celom mieszkaniowym, realizacji infrastruktury technicznej, innych celów publicznych, a także działalności sportowej.

Ponadto, w nawiązaniu do prowadzonych przez Wydział Architektury i Urbanistyki postępowań, o których szczegółowo został Pan poinformowany w odpowiedzi (OR-05.0057-91/IV/07) na interpelację z dnia 10 stycznia 2007 r. uprzejmie informuję, iż zgodnie z przepisem art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu

oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Z kolei - wobec podniesionej wyżej okoliczności dotyczącej braku możliwości skutecznego wykazania „oczywistej sprzeczności” i przypisania go działaniom użytkownika wieczystego, a także wskazując na znaczną swobodę dokonywania zamierzeń inwestycyjnych, przysługującą RKS „Garbarnia”, informuję, iż kontrola dotycząca stanu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości sprowadza się w istocie do oceny działań użytkownika wieczystego. W związku z tym w ramach kontroli realizacji umów użytkowania wieczystego czynności kontrolne mogą dotyczyć aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości pod kątem zgodności z zapisami umowy odnoszącymi się do celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, w tym przypadku wybudowania obiektów sportowych. Działania te nie mogą odnosić się do przyszłego sposobu zagospodarowania takiej nieruchomości, gdyż zagospodarowanie jej niezgodnie z treścią umowy winno być poprzedzone zmianą tej umowy w zakresie celu oddania w użytkowanie wieczyste. W przypadku braku zmiany treści umowy (co zwykle następuje na wniosek użytkownika wieczystego) może to spowodować sankcję określoną w przepisie art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W załączeniu przesyłam kserokopię aktu notarialnego z dnia 25 września 1989 r. Rep. A II 11145/89 dotyczącego oddania RKS „Garbarnia” w użytkowanie wieczyste działek położonych w obrębie 30 jednostka ewidencyjna Kraków – Podgórze. Informuję uprzejmie, iż celem pozyskania – potwierdzonej za zgodność z oryginałem - kserokopii wyżej wymienionego dokumentu pracownik Wydziału Skarbu Miasta podjął odpowiednią kwerendę w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie. W przypadku uzyskania uwierzytelnionej kserokopii tego dokumentu, zostanie ona Panu Radnemu niezwłocznie przekazana.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat + załącznik
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Spraw Społecznych
4. Wydział Architektury i Urbanistyki
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. A/a