



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA
OR-05.0057-1131/XXVI/07

Kraków, 21. 11. 2007

Pan
~~Tomasz Bobrowski~~
~~Radny Miasta Krakowa~~

W odpowiedzi na Pana interpelację rozwiązania umowy użytkowania wieczystego ze Spółką „Bud – Center” Sp. z o.o., zgłoszoną na XXVI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 listopada 2007 r., uprzejmie informuję:

Szczegółowy stan formalno – prawny nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym Spółki „Bud – Center” Sp. z o.o. został przedstawiony Panu Radnemu w piśmie Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa znak: GS-12.BP.72240-2-12/04 z dnia 26 października 2007 r.

Zgodnie z 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.), właściwy organ może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu odpowiednio do art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

Konstrukcja przepisów prawa regulujących kwestię przedterminowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego oznacza, że Skarb Państwa nie ma obowiązku występowania na drogę sądową w każdym przypadku, w którym korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości jest sprzeczne z umową. Powyższe wynika z cywilistycznej pozycji i kompetencji Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości, oraz z ukształtowanej w sposób fakultatywny kompetencji przepisu art. 33 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym organ „może” żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu. Stwierdzenie, że użytkownik wieczysty zagospodarował nieruchomość w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie oznacza, że po stronie użytkownika wieczystego musi nastąpić naruszenie umowy połączone ze szczególnym nasileniem złej woli kierowanej na złamanie warunków umowy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 1994 r. SA/Lu 1650/93).

Ustalając warunki zagospodarowania nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Królowej Jadwigi, w umowie z dnia 16 sierpnia 1993 r. uznano, że nieruchomość ta będzie wykorzystywana na cele sportowe i rekreacyjne, zgodnie z obowiązującym wówczas miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Krakowa. Niemniej

jednak głównym celem była przede wszystkim rewitalizacja obiektu dawnej strzelnicy, a powyższe ustalenia dotyczyły terenu, który w całości pozostawał w użytkowaniu wieczystym jednego podmiotu.

W wyniku kolejnych podziałów geodezyjnych nieruchomości (na co wyrazali zgodę moi poprzednicy), na której m.in. posadowiony jest obiekt dawnej strzelnicy garnizonowej, uległa ona znacznemu zmniejszeniu, co ma wpływ na możliwość jej zagospodarowania przez aktualnego użytkownika wieczystego. Natomiast nieruchomości, które powstały po podziale, zostały sprzedane, a następnie zagospodarowane na cele sportowe przez kolejnych użytkowników wieczystych („Vital – Fit” Sp. z o.o., „Grzegorz Gołaski Sport – Kraków” Sp. z o.o.).

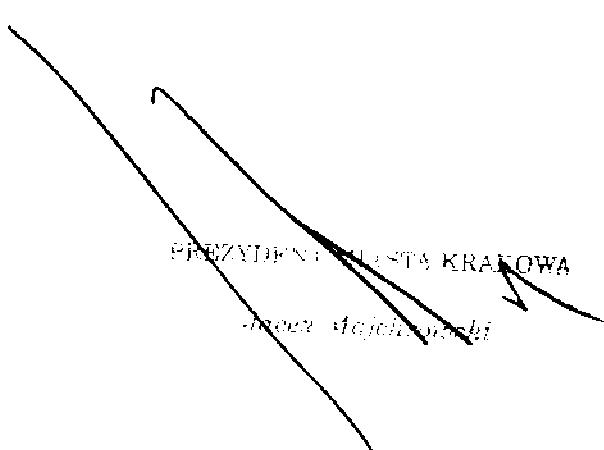
Spółka „Bud – Center” Sp. z o.o., która nabyła prawo użytkowania wieczystego od osób fizycznych, podejmując działania zmierzające do opracowania planu rewitalizacji obiektu strzelnicy musiała przestrzegać wskazań Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określił w jaki sposób może być zagospodarowana nieruchomość wpisana do rejestru zabytków. Spółka uzyskała decyzję o warunkach zabudowy, a następnie, po uzgodnieniu projektu rewitalizacji z MWKZ, podjęła działania zmierzające do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. Mając na uwadze dotychczasowe działania podjęte przez użytkownika wieczystego zmierzające do rewitalizacji obiektu strzelnicy, w świetle obowiązującego orzecznictwa przedwczesne jest wystąpienie do Sądu z wnioskiem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, bowiem nie jest ostatecznie przesądzone, w jaki sposób Spółka zamierza zagospodarować przedmiotową nieruchomość.

Informuję uprzejmie, iż proces o rozwiązanie użytkowania wieczystego jest długotrwały i należy liczyć się z tym, że użytkownik wieczysty najprawdopodobniej zaprzestanie prac zmierzających do rewitalizacji obiektu strzelnicy. Tym samym wniosek do Sądu o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może spowodować negatywne konsekwencje w postaci dalszej degradacji strzelnicy. Ponadto ewentualne przejęcie ww. nieruchomości przez Skarb Państwa pociągnie za sobą obowiązek bieżącego utrzymania działki i zabezpieczenia obiektu. Skarb Państwa będzie zobowiązany do opracowania projektu rewitalizacji, co pociągnie dalsze koszty związane z utrzymaniem ww. nieruchomości. Z kolei brak planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu będzie wstrzymywał możliwość ewentualnego zbycia. Ponadto przed wszczęciem postępowania o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, konieczne będzie dokonanie wyceny nieruchomości. W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

Ewentualne postępowanie w przedmiocie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego wiązać się będzie z przekazaniem sprawy do Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa, która zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturze Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 169, poz. 1417 z późn. zm.) reprezentuje Skarb Państwa w postępowaniach sądowych, jeżeli wartość przedmiotu sprawy przewyższa kwotę jednego miliona złotych.

Niezależnie od przedstawionych powyższej informacji wystąpienie w ww. sprawie na drogę postępowania sądowego o rozwiązanie użytkowania wieczystego będzie poprzedzone wnikliwą analizą prawną dokonaną przez Wydział Skarbu Miasta UMK wspólnie z Zespołem Radców Prawnych.

O wyniku dokonanej analizy poinformuję Pana Radnego odrębnym pismem.


PREZYTEN MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. 
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a