

AU
65
SA

Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa

Kraków, 2009-11-04

Sz. Pan
Jacek Majchrowski
Prezydent Miasta Krakowa

INTERPELACJA

Dot. Braku wszczęcia postępowania w sprawie naliczania rocznej opłaty dodatkowej za niezagospodarowanie nieruchomości gminnej będącej w użytkowaniu wieczystym firmy „King – Skór”

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na niezwykle istotną kwestię, a mianowicie na fakt, iż decyzja o pozwoleniu na budowę wydana dla King Skór z dnia 31 października 2008 roku, nr 2521/08 w swej formie jest daleka od koncepcji zagospodarowania, która wygrała przetarg. Należy zwrócić również uwagę, iż ostatecznym terminem zabudowy był 1 wrzesień 2004 roku.

Powszechnie taka sytuacja jest niedopuszczalna, ponieważ przetarg wygrywa ściśle określona koncepcja zagospodarowania danego terenu, która ma być zrealizowana przez zwycięzcę przetargu. Dlatego też zwycięzca przetargu ma uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę odzwierciadlającą koncepcję zagospodarowania, a następnie w określonym umownym terminie zakończyć planowaną inwestycję. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na fakt, iż King Skór nie został zwycięzcą przetargu, lecz odkupił użytkowanie wieczyste od spółki Super Krak wraz z zobowiązaniami umownymi. Należy podkreślić, iż zmiana użytkownika wieczystego pozostaje bez znaczenia na koncepcję zagospodarowania oraz terminy zabudowy (do 1 września 2004r.).

Należy zwrócić uwagę, iż koncepcja zagospodarowania terenu w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 27 listopada 2006 roku, nr: AU-2/7331/3128/06 (przeniesiona na nowego inwestora decyzją z dnia 23 stycznia 2008 roku, nr: AU-2/7331/236/08) nie jest odzwierciedleniem projektu przedłożonego przez inwestora – King Skór. Prezydent Miasta Krakowa stwierdza, iż zmiana zagospodarowania nieruchomości wynika z analizy urbanistyczno-architektonicznej oraz przepisów odrębnych. Ponadto Prezydent Miasta Krakowa stwierdza, iż King Skór nie zwracał się do Gminy Miejskiej Kraków o wyrażenie zgody na zmianę koncepcji zagospodarowania.

Wobec powyższego należy zauważyć, iż głównie dzięki konkretne przedstawionej koncepcji zagospodarowania spółka „Super Krak” wygrała przetarg na użytkowanie wieczyste. Rozwiązanie to zostało uznane przez władze Krakowa za najlepsze, jednak dla tego projektu nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy.

Nasuwa to jednoznaczne stwierdzenie, że koncepcja zagospodarowania terenu w formie która wygrała przetarg była niemożliwa do zrealizowania ze względu na przepisy prawne, bądź dla inwestora „King Skór” taka koncepcja stała się niewygodna do realizacji i został przedstawiony inny projekt zagospodarowania.

Należy zauważyć, iż King Skór takim działaniem naruszył postanowienia umowne wiążące go z Gminą Miejską Kraków, ponieważ nie zabudował nieruchomości w wyznaczonym terminie oraz samowolnie zmienił projekt zagospodarowania, który wygrał przetarg.

Kolejno należy zwrócić uwagę, iż Prezydent Miasta Krakowa nie dopuszcza możliwości rozwiązania umowy użytkownika wieczystego przed terminem. Uzasadnia to w następujący sposób:

- koszty sądowe od wniesienia pozwu wyniosłyby około 100.000 zł
- zwrot na rzecz użytkownika wieczystego zwaloryzowanej pierwszej opłaty – 1.044.060 zł
- brak zgody na rozwiązanie umowy przez użytkownika wieczystego uniemożliwia powodzenie takiego postępowania sądowego

Odnosząc się do powyższego należy zauważyć, iż przed rozwiązaniem umowy z użytkownikiem wieczystym Prezydent Miasta Krakowa „zasłania się” kwotami, które zostaną przeznaczone na koszty sądowe oraz na zwrot zwaloryzowanej pierwszej opłaty.

Istotnie są to wysokie opłaty, lecz należy mieć na uwadze, iż po wydaniu wyroku korzystnego dla Gminy Miejskiej Kraków na rzecz Gminy zostaną zwrócone wszelkie koszty postępowania oraz Gmina może żądać od użytkownika stosownego odszkodowania za niedotrzymanie umowy.

Nie jest prawdą twierdzenie Prezydenta Miasta Krakowa, iż w myśl ukształtowanego orzecznictwa oraz braku zgody użytkownika wieczystego na rozwiązanie umowy – nie jest możliwe rozwiązanie umowy. Uzasadnia to fakt, iż wnosząc pozew w sprawie żądania przedterminowego rozwiązania umowy użytkownika wieczystego zgoda użytkownika wieczystego nie jest wymagana, chyba, że Prezydent Miasta Krakowa miał na myśli ugodowe załatwienie sprawy. Jeżeli chodzi o orzecznictwo wystarczy przytoczyć wyroki wskazane w mojej interpelacji z dnia 10 czerwca 2009, które mając na uwadze zachowanie się użytkownika wieczystego King Skór bezsprzecznie dają podstawę do przedterminowego rozwiązania umowy (SN II CK 59/2005, SN IV CKN 661/00, NSA SA/Lu 1650/93, SN OPS 7/97).

W odpowiedzi na interpelację Prezydent Miasta Krakowa porusza kwestię nałożenia na użytkownika wieczystego sankcji w postaci dodatkowej opłaty rocznej. Należy mieć na uwadze, iż Gmina Miejska Kraków naliczała je jedynie począwszy od roku 2006, nie za poprzednie lata.

Nietrudno w tym momencie oszacować ile pieniędzy z tego tytułu straciła kasa Miasta. Według cen z 1997 roku opłata dodatkowa winna wynosić około 530 000 zł/rok. Można przypuszczać, iż gdyby opłata była naliczana – co byłoby w świetle okoliczności co najmniej uzasadnione – do kasy Miasta wpłynęłoby już co najmniej 5 mln złotych.

Natomiast opłata dodatkowa obliczana – mając na uwadze aktualnie obowiązujące ceny nieruchomości i zgodnie z panującym przez ostatnie lata trendem ich wzrostu – byłaby znacznie wyższa.

Trzeba również zwrócić uwagę, iż Prezydent Miasta Krakowa nie udzielił odpowiedzi na pytanie nr 3 mojej interpelacji z dnia 10.06.2009, które brzmiało:

„Na jakiej podstawie została dokonana zmiana koncepcji zagospodarowania, która wygrała przetarg, na koncepcję dla której wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę?”

Prezydent jedynie stwierdził, iż King Skór nie zwracał się o zmianę koncepcji zagospodarowania nieruchomości i zgoda taka nigdy nie została wydana. Następnie przytoczone zostały przepisy ustawy Prawo budowlane obrazujące procedurę wydania pozwolenia na budowę.

Mając powyższe na uwadze należy zwrócić uwagę, iż pytanie dotyczyło **podania podstawy prawnej dzięki której „King Skór” mógł realizować zabudowę nieruchomości w oparciu o inny projekt – przedłożenia dokumentu zmieniającego umowę.**

Daje to podstawę do stwierdzenia, iż King Skór może jednostronnie zmienić umowę, nie powiadamiając o tym fakcie drugiego podmiotu umowy. Zdaniem Prezydenta Miasta Krakowa takie działanie jest zgodne z prawem.

Należy zauważyć, iż jeżeli chodzi o nieruchomości położone na terenie Krakowa – decyzje o pozwoleniu na budowę, decyzję o warunkach zabudowy wydaje Prezydent Miasta Krakowa. Wobec tego zastanawiającym jest fakt braku reakcji władz Krakowa na wnioski King Skór dotyczące decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę w toku postępowania

poprzedzającego wydanie tych decyzji.

Mając na uwadze powyżej przedstawione okoliczności należy zauważyć, iż King Skór zostając użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości gminnej zrobił „złoty interes”. Wskazują na to możliwości nie stosowania się do warunków umownych wynikających z przetargu, koncepcję zagospodarowania nieruchomości może jednostronnie ustalać i zmieniać, termin zabudowy ustalić wedle swoich potrzeb i możliwości finansowych – wszystko za aprobatą właściciela nieruchomości.

Z drugiej strony oddanie takiej swobody spółce King Skór przez Gminę Miasta Kraków - właściciela przedmiotowej nieruchomości krytycznie świadczy o władzach Miasta Krakowa. Gmina Miasta Kraków dopuściła się w przeszłości szeregu zaniedbań, zamiast swoimi działaniami zmobilizować spółkę King Skór do wywiązania się z warunków przetargu zgodnie z umową lub dążyć do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Można by wysnuć wniosek, że zawarcie umowy użytkowania wieczystego z Gminą Miejską Kraków jednoznacznie daje możliwość korzystania z prawa użytkowania wieczystego bez respektowania postanowień umownych.

W związku z powyższym, uprzejmie proszę o dokładne odpowiedzi na poniższe pytania zgodnie z podaną przeze mnie numeracją:

1. **Dlaczego Pan Prezydent do tej pory nie naliczał opłaty dodatkowej rocznej w latach 2003 – 2009 ?**
2. **Na jakiej podstawie została dokonana zmiana- koncepcji zagospodarowania, która wygrała przetarg, na koncepcję dla której wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę?**

Katarzyna Migacz
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa