

Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa

Kraków, 2009-06-10

Sz. Pan
Jacek Majchrowski
Prezydent Miasta Krakowa

KANCELARIA RADY MIASTA
I DZIELNIC KRAKOWA
SEKRETARIAT

wpłynęło
dnia: 2009 -06- 10

Nr
Podpis

INTERPELACJA

Dot. Pozwolenia na budowę wydanego na inne zadanie inwestycyjne, niż określono w wyniku przetargu.

Szanowny Panie Prezydencie,

Zarząd Spółki „Tandeta” Sp. z o.o. w Krakowie, skierował w dniu 02.09.08 Do Urzędu Miasta Krakowa, Wydział Skarbu Miasta, Referat Roszczeń Osób Prawnych i Rozwiązywania Umów Użytkowania Wieczystego, pismo o treści:

„Na zasadach określonych w art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn zm.) oraz art.240 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr. 16, poz 93, z późn. Zm.), zwracamy się z wnioskiem o podjęcie działań mających na celu rozwiązanie ustanowionego na rzecz Stanisława i Leszka Kałafutów współników spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo Handlowe „KING SKÓR”, użytkownika wieczystego przedmiotowej działki 322/53¹ tj. rozwiązanie umowy w drodze porozumienia lub zwrócenie się do Sądu powszechnego z powództwem i zawarciem w pozwie wniosku o zabezpieczenie powództwa poprzez zakazanie zabudowy przedmiotowej nieruchomości.

Jako podstawę wskazujemy dyspozycję powołanych na wstępie przepisów nakazujących rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie użytkowania wieczystego, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

UZASADNIENIE

Zgodnie z posiadanymi informacjami, umowa notarialna ustanowienia prawa użytkowania wieczystego działki i sprzedaży budynków zawarta w dniu 18 września 1997 r. Rep. NR 9231/1997 nakłada na użytkownika wieczystego obowiązek: zagospodarowania nieruchomości **zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, wytycznymi urbanistycznymi oraz koncepcją zagospodarowania przedłożoną w ofercie przetargowej (budowa wielopiętrowego domu towarowego, galerii butików i sklepów, przestrzeni biurowych, usługowych i publicznych, na części przylegającej do jeziora Bagry, budowę kompleksu handlowo - usługowego związanego ze sportami wodnymi)**, rozpoczęcie zabudowy miało nastąpić w ciągu dwóch lat, zaś zakończenie w terminie czterech lat licząc od daty protokolarnego przekazania działki (które nastąpiło 22 września 1997 r.). Zatem pierwszym terminem do którego nieruchomość powinna być zabudowana był termin 22 września 2001 r. (termin realizacji inwestycji). Ostateczny termin rozpoczęcia zabudowy został ustalony do dnia 31 sierpnia 2003. a termin zakończenia zabudowy do dnia 1 września 2004 r. **Tymczasem użytkownik wieczysty, który nabył użytkowanie wieczyste w 2000 roku, dopiero w dniu 28.12.2007 r. uzyskał decyzję o warunkach zabudowy (data przepisania decyzji z osoby fizycznej na użytkownika wieczystego)**. Decyzję, co należy podkreślić, nie odpowiadającą celowi umowy.

¹ Planem podziału KERG 3546/860/07 nieruchomość oznaczona nr 322/31 podzieliła się na działki nr: 322/53 o powierzchni 2 1089 ha i 322/54 o powierzchni 0,0589 ha. Działka Nr 322/54 weszła w skład inwestycji pn. „Budowa ul. Kuklińskiego wraz z estakadą w ciągu ulic Powstańców Wielkopolskich i Nowohuckiej”. Aktem notarialnym Rep.A. 19170/2007 z dnia 27.12.2007r Gmina Miejska Kraków nabyła prawo użytkowania wieczystego działki nr 322/54 wraz z prawem własności części budynków magazynowych na niej posadowionych.

Pomimo tego, że terminy zabudowy nieruchomości były kilkakrotnie przedłużane, użytkownik wieczysty nie podjął żadnych działań, mających świadczyć o tym, że cel przedmiotowej umowy zostanie zrealizowany, jak również działań mogących świadczyć o tym, że rozpoczęcie inwestycji nastąpi w terminach wskazanych w umowie użytkownika wieczystego tj. najpóźniej do 1 września 2004 r. Jednak i do tego czasu nieruchomość nie została zabudowana. Z posiadanych informacji wynika, że w dniu 12 lutego 2004r. odmówiono ustalenia dodatkowych terminów rozpoczęcia i zakończenia zabudowy nieruchomości. Zatem od ostatecznego terminu zakończenia zabudowy nieruchomości upłynęły ponad 4 lata.

W tym miejscu pokreślić należy, że bez znaczenia dla terminów zabudowy jest to, że nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego (w dniu 26 maja 2000r. Spółka „Super Krak” zawarła umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego tej nieruchomości na rzecz Stanisława i Leszka Kałafutów wspólników spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowo – Handlowe „King Skór”), ponieważ, przy sprzedaży prawa wieczystego użytkownika wszelkie zobowiązania zawarte w pierwotnej umowie kupna tego prawa przechodzą na nabywcę.

Reasumując, zgromadzony w sprawie materiał jednoznacznie wskazuje, że inwestycje na przedmiotowej nieruchomości miały być przez użytkowników wieczystych zrealizowane do 1 września 2004 roku, zgodnie zaś z obowiązującymi przepisami ich niezrealizowanie w terminie stanowi podstawę do żądania rozwiązania użytkownika wieczystego. Powyższą tezę potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego: *‘Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkownika wieczystego przed upływem terminu, jeśli w szczególności użytkownik nie zabudował jej w określonym czasie’*, (wyrok SN z dnia 15 września 2005 r., II CK 59/2005, Gazeta Prawna 2005/181 str. 22). Ewentualna planowana inwestycja, nie może stanowić przeszkody w dochodzeniu rozwiązania wieczystego użytkownika, orzeczenie z 13 lutego 2002 r. *‘Gdy w umowie o ustanowieniu użytkownika wieczystego został oznaczony termin zabudowania nieruchomości, budowa po terminie może być uznana za równoznaczną z sytuacją, gdy użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.’* (IV CKN 661/00. LEX nr 54358).

Należy ponadto podkreślić to, że użytkownicy wieczysti nie dysponują nawet decyzją o warunkach zabudowy, która byłaby **tożsama z zakresem inwestycji określonej w umowie użytkownika wieczystego**. Zgodnie bowiem z umową użytkownika wieczystego celem umowy było zrealizowanie **zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, wytycznymi urbanistycznymi oraz koncepcją zagospodarowania przedłożoną w ofercie przetargowej wielopiętrowego domu towarowego, galerii butików i sklepów, przestrzeni biurowych, usługowych i publicznych, na części przylegającej do jeziora Bagry, budowa kompleksu handlowo-usługowego związanego ze sportami wodnymi**, natomiast użytkownik wieczysty posiada (od dnia 28.12.2007 r.), decyzję **ustalającą warunki zabudowy** dla zamierzenia inwestycyjnego pn. **‘Budowa Centrum handlowo – usługowego (3 budynki) z parkingami (nadziemne i podziemne) na dz.: nr 322/31 obr.15 Podgórze przy ul. Powstańców Wielkopolskich w Krakowie’**

Nabycie użytkownika wieczystego nastąpiło 26 maja 2000 r., zatem w czasie obowiązywania planu miejscowego, który miał stanowić podstawę do ustalenia zabudowy dla zamierzenia stanowiącego cel zawarcia umowy, zaś wystąpienie o warunki zabudowy (nie przez użytkownika wieczystego ale przez osobę fizyczną), miało miejsce dopiero w dniu 21.11.2003 r., czyli rok po utracie mocy obowiązującej planu miejscowego ², **a trzy lata od kupna użytkownika wieczystego**.

Sytuacja taka może rodzić domniemanie, że nabywca użytkownika wieczystego nie zamierzał realizować celu umowy. Podnieść także należy, że zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa, samo podjęcie czynności - wystąpienie o ustalenie warunków zabudowy, mających zmierzać do realizacji innej niż inwestycja objęta umową o użytkowanie wieczyste, jest wykorzystaniem gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. *‘Według art. kc, rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego dozwolone jest w przypadku korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób >oczywiście sprzeczny< z jego przeznaczeniem określonym w umowie’*. -wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego -Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu 1650/93

Na zakończenie wskazać należy także dyspozycje zawarte w uzasadnieniu uchwały z dnia 16 marca 1998 r. (OPS 7/97, w której Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że (...), jeżeli wieczysty użytkownik nie wykonuje obowiązków określonych w umowie, powinien ponieść odpowiedzialność za ich niewykonanie w zakresie adekwatnym do niedopełnienia warunków umowy. **Z tytułu nie wykonania umownego obowiązku zabudowy gruntu oddanego w tym celu w użytkowanie wieczyste, wieczysty użytkownik powinien ponieść odpowiedzialność w takim zakresie, w jakim obowiązek ten nie został wykonany.**

² Data od której plan przestał obowiązywać to 31.12.2002 r.

Nie wykonanie obowiązku zabudowy części działki lub niektórych działek rodzi uprawnienie do rozwiązania wężła obligacyjnego łączącego właściciela i użytkownika wieczystego w takim zakresie, w jakim oddany w użytkowanie wieczyste grunt nie został wykorzystany dla realizacji zobowiązań użytkownika wieczystego. Prawno-rzeczowy aspekt użytkowania wieczystego rzutuje na rozwiązanie umowy w taki sposób, że warunkiem skutecznego rozwiązania umowy jest wyodrębnienie - zgodnie z obowiązującymi zasadami podziału nieruchomości - z przedmiotu użytkowania wieczystego tej jego części, w stosunku do której użytkowanie wieczyste wygasa, na skutek rozwiązania wężła obligacyjnego. Zdaniem Sądu Najwyższego, przepisy ustawy i kodeksu cywilnego nie zawierają ograniczenia dopuszczalności rozwiązywania umowy co do niektórych objętych nią działek, jeśli nie są one wykorzystane w sposób przewidziany w umowie."

W tej sprawie Radny \Miasta Krakowa Bartłomiej Garda złożył w dniu 1.04.2009r., stosowną Interpelację na Sesji Rady Miasta Krakowa.

Aktualnie „KING SKÓR” posiada decyzję nr 2521/08 z dnia 31.10.2008 r. o pozwoleniu na budowę: **„budowa Centrum Handlowo-Usługowo (3 budynki) z instalacjami wewnętrznymi w tym gazową, elektryczną, wentylacją mechaniczną i klimatyzacją, wod.-kan., ppoż, c.o. z kotłownią gazową, parkingami podziemnymi i naziemnymi oraz drogami wewnętrznymi i chodnikami”**, która została utrzymana w mocy przez Wojewodę Małopolskiego, lecz została zaskarżona przez Spółkę Tandeta i przez Prezydenta Miasta Krakowa. Sprawa zawisła przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Krakowie-pod sygn. Akt. II SA Kr 460/09.

Zatem istotne będzie rozstrzygnięcie Sądu Administracyjnego co do ważności decyzji o pozwoleniu na budowę, wobec naruszenia przepisów prawa budowlanego, ale **nie mniej ważna jest sprawa niezgodności planowanej inwestycji z warunkami przetargu, które przyjął na siebie „KING-SKÓR”**.

W związku z powyższym, uprzejmie proszę Pana Prezydenta o udzielenie odpowiedzi na następujące pytania, zgodnie z przyjętą przeze mnie numeracją:

1. Proszę o przekazanie koncepcji zagospodarowania przedłożonej w ofercie przetargowej projektu inwestycji z roku 1997, który wówczas wygrał przetarg, (dot. działki nr 322/31 obręb 15 Podgórze).
2. Proszę przekazanie koncepcji zagospodarowania, na podstawie której wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy na działce nr 322/31 obręb 15 Podgórze.
3. Na jakiej podstawie została dokonana zamiana koncepcji zagospodarowania, która wygrała przetarg, na koncepcję, dla której wydana została decyzja o pozwoleniu na budowę?

Z poważaniem

Katarzyna Migacz
Katarzyna Migacz
Radna Miasta Krakowa