

INTERPELACJA (2)

Panie Prezydencie,

Z inicjatywy mieszkańców oraz Rady Dzielnicy VIII jeszcze w latach 90-tych podjęto działania dotyczące budowy Parku Dębnickiego. Jego całościowa koncepcja powstała w 1997 r. m.in. ustalono teren inwestycji.

W okresie 10 lat udało się zrealizować pierwsze etapy budowy parku, na kolejnych miały być zrealizowane boiska wielofunkcyjne dla młodzieży oraz place zabaw dla dzieci. Jednak w tym czasie doszło do bulwersującego zaniechania działań w zakresie pozyskiwania terenu pod budowę (postąpiono dokładnie na odwrót, Miasto z naruszeniem przepisów prawa zbyło część terenu pod planowany park) oraz przygotowania planu miejscowego zabezpieczając teren pod zielen publiczną. Panie Prezydencie,

1. Dlaczego nie podjął Pan żadnych działań w celu pozyskania terenów pod planowaną budowę parku – zgodnie z koncepcją z 1997 r. Inwestycja ta z dzielnicowej stała się inwestycją miejską, realizowaną z budżetu Miasta, więc wiedział Pan o jej realizacji. Dodatkowo jeszcze w październiku 2007 r. zaliczył Pan ponad hektarową działkę nr 4/32 do terenu planowanego parku, dlaczego tutaj też Pan zmienił zdanie?

2. Dlaczego nie podjął Pan działań w celu odzyskania ponad hektarowej działki nr 4/32 w środku parku, która należała do Miasta i mam nadzieję, że ponownie będzie należała do gminnego zasobu nieruchomości?

3. Dlaczego wnioskował Pan do Rady Miasta Krakowa o zawieszenie prac nad ustaleniem planu miejscowego pn. „Tyniecka-Praska” – uchwalenie tego planu skutecznie zabezpieczyłoby teren parku przed zabudową.

4. Dlaczego Pan w imieniu Gminy Miejskiej Kraków – jako strona w postępowaniu administracyjnym nie skorzystał z możliwości zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie WZ dla apartamentowców w parku na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym?

5. Ponad miesiąc temu otrzymał Pan pismo mieszkańców (z dnia 21 lutego br.), które wskazuje na sprzeczne z przepisami przeniesienie praw do własności ponad hektarowej działki nr 4/32. Jakie działania Pan podjął w celu odzyskania przedmiotowej działki na podstawie ww. informacji?

6. Czy w związku z ww. wątpliwościami zamierza Pan wydać WZ dla inwestora w celu budowy apartamentowców w środku Parku Dębnickiego?

7. Jakie działania Pan podjął, aby przygotować plan miejscowy „Bulwary Wiślane”, zgodnie z uchwałą RMK Nr XVII/206/07 z 27 czerwca 2007 r., który zabezpieczyłby teren parku, gdyż w SUIKZP na tym terenie zapisano ZP- zielen publiczna, a plan miejscowy musi być zgodny z zapisami studium.

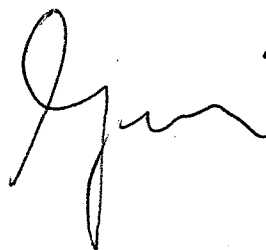
8. Czy zawiesi Pan postępowanie w sprawie WZ (dot. apartamentowców) na wniosek strony złożony w dniu 4 marca br. do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego tzn. przesądzenia prawa własności ?

9. Czy po przeprowadzonej przez Pana analizie dokumentów oraz przepisów w tym konkretnym przypadku mogło dojść do niedopełnienia obowiązków ze szkoda dla interesu publicznego?

Mam nadzieję, że podejmie Pan stosowne działania w sprawie odzyskania działki nr 4/32, gdyż przekazanie w 1994 r. tej nieruchomości PBRH „Starbud” powinno odbyć się w drodze przetargu (art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), również oddanie w użytkowanie wieczyste z 1998 r. odbyło się z naruszeniem art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. **Umowy zawarte bez zachowania trybu określonego w ustawach są bezwzględnie nieważne. W konsekwencji wszystkie kolejne transakcje były nieważne.**

Wyjątek od zasady tzn. nabycie użytkowania wieczystego w drodze leasingu pracowniczego nie miało w powyższej sytuacji zastosowania, gdyż nie spełniono warunków ustawowych.

W załączeniu pismo mieszkańców Dzielnicy VIII z dnia 21.02.2008 r. do Prezydenta Miasta Krakowa.

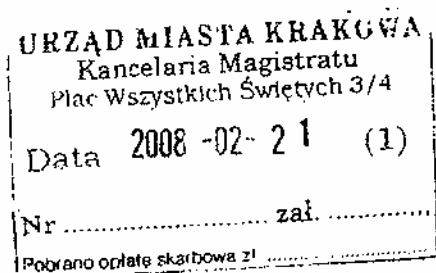


Otrzymują:

1. Adresat,
2. Członkowie Komisji Rewizyjnej RMK (do wniosku z 27 lutego 2008 r.),
3. Rada Dzielnicy VIII „Dębniki”,
4. A/a.

Mieszkańcy Dzielnicy VIII
Miasta Krakowa

Kraków dnia 21.02.2008 r.



Do
Prezydenta Miasta Krakowa
Jacka Majchrowskiego

Plac Wszystkich Świętych 3/4
31-004 Kraków

Dotyczy: OR-05.0057-926/XX/07

Szanowny Panie Prezydencie, w dniu 16.02.2008 r. napisaliśmy do Pana pismo ponawiające naszą prośbę, o głębsze zainteresowanie się sprawą Parku Dębnickiego, a w szczególności o niedopuszczenie do wybudowania apartamentowców na terenie, na którym powinien być park. Pod pismem tym podpisali się mieszkańcy naszej Dzielnicy jak również inni mieszkańcy Krakowa, którzy wspierają nas i również oczekują, że Park Dębnicki będzie odbudowany tak jak wcześniej było to planowane, a przede wszystkim nie będzie zagęszczana zabudowa na tym terenie, gdyż te okolice są miejscem ścieżek rowerowych, tras spacerowych, a więc bardziej miejscem rekreacyjnym niż mieszkalnym.

W nawiązaniu do pisma Pana Prezydenta z dnia 7 grudnia 2007 r. skierowanego do [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], jak również odpowiedzi na interpelację Radnego Miasta Krakowa Pana Mirosława Gilarskiego w sprawie Parku Dębnickiego, uprzejmie zwracamy uwagę Pana Prezydenta na następujące kwestie:

W przywołanych Pańskich pismach została przedstawiona sytuacja działki nr 4/18, która następnie po podziale otrzymała oznaczenie numer 4/32.

Użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki przysługiwało Krakowskiej Dyrekcji Zieleni w Likwidacji z siedzibą w Krakowie na podstawie decyzji Zarządu Miasta Krakowa z dnia 12 stycznia 1994 r. nr GM. 10-72222-25/94/P.

W piśmie z dnia 7 grudnia 2007 r. Pan Prezydent stwierdził, iż okoliczność ta przesądziła o możliwości dokonania dalszych czynności cywilno - prawnych i przenoszenia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki oraz własności budynków i budowli na rzecz innych podmiotów. Twierdzenie to jest jednak wobec okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadnione, albowiem

użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki wygasło i nie doszło do ponownego jego ustanowienia.

Rozwiązania odnośnie likwidacji prywatyzacyjnej przedsiębiorstwa państwowego przewidziane w przepisach prawa i w orzecznictwie

Przede wszystkim zauważyć trzeba, iż zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu zawarcia umowy o oddanie działki nr 4/18 do odpłatnego korzystania z mienia Gminy Kraków na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlano – Remontowo – Handlowego „Starbud”, jak również umowy z dnia 25 lutego 1998 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesieniu własności budynków i urządzeń na rzecz tegoż Przedsiębiorstwa, oddawanie gruntów gminy w użytkowanie wieczyste następowało w drodze przetargu (art.4 ust.8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). **Umowa zawarta bez zachowania trybu określonego w ustawie jest bezwzględnie nieważna.**

Wyjątek od wskazanej powyżej zasady stanowiła możliwość nabycia użytkowania wieczystego w drodze tzw. leasingu pracowniczego. Zgodnie z przepisem art. 37 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 38 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych - przedsiębiorstwo państwowe mogło zostać zlikwidowane w celu oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania przedsiębiorstwa lub zorganizowanych części mienia przedsiębiorstwa na rzecz spółki, do której przystąpiła większość pracowników likwidowanego przedsiębiorstwa. Zgodnie z art. 39 ust. 2 przedmiotowej ustawy strony mogły postanowić w umowie o oddaniu mienia do odpłatnego korzystania, że po upływie czasu, na który została zawarta, korzystający ma prawo zakupić mienie, z którego korzysta. Przepisy te zatem zawierały wyjątek od zasady publicznego ustanawiania użytkowania wieczystego, który nie mógł być jednak stosowany rozszerzająco. Znajdowały one zastosowanie jedynie w razie zaistnienia ściśle w nich określonych przesłanek.

Zasadą jest, iż w wyniku konfuzji prawo wieczystego użytkowania wygasa. W przypadku likwidacji prywatyzacyjnej przedsiębiorstwa państwowego orzecznictwo stanęło w drodze wyjątku na stanowisku, iż pomimo likwidacji przedsiębiorstwa przysługujące mu prawo użytkowania wieczystego nie wygasa (zob. wyrok Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 16 maja 2002 r. IV CKN 1059/2000). Dysponentem prawa użytkowania wieczystego należącego do mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa, do czasu oddania go do spółki,

pozostawał organ założycielski. Podkreślano iż przedmiotem umowy leasingu mogło być użytkowanie wieczyste (istniejące). Oddanie do odpłatnego korzystania z opcją zakupu stanowiło jedynie formę przygotowania do przeniesienia użytkowania wieczystego na leasingobiorcę. W czasie trwania leasingu spółka w istocie wykonywała prawo użytkowania wieczystego, nie będąc wieczystym użytkownikiem (zob. uzasadnienie uchwały Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 14 marca 1995 r. III CZP 165/94).

Taka wykładnia przepisów była uzasadniana celem likwidacji prywatyzacyjnej – zapewnieniem możliwości spółce pracowniczej nabycia składników mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa. Odejście od zasady wygasania użytkowania wieczystego w przypadku konfuzji i ustanawiania użytkowania wieczystego w drodze przetargu nie zostało jednak dopuszczane, gdy oddaniu spółce do korzystania podlegało mienie, które do związanego z nią zlikwidowanego przedsiębiorstwa nie należało.

Dodatkowo wymaga podkreślenia okoliczność, iż w postanowieniu z dnia 26 września 2003 r. (IV CK 19/2002) Sąd Najwyższy zakwestionował wskazane powyżej rozwiązanie i przyjął, iż „*Przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu prawo wieczystego użytkowania gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa wygasa w razie likwidacji prywatyzacyjnej tego przedsiębiorstwa...*”

Sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie

Odnosząc powyższe wyjaśnienia do konkretnych okoliczności niniejszej sprawy, trzeba stwierdzić, iż sytuacja przewidziana przywołanymi powyżej przepisami prawa nie miała tu miejsca. Należy bowiem zwrócić uwagę na okoliczność iż aktem notarialnym z dnia 14 czerwca 1994 r. została oddana Przedsiębiorstwu Budowlano – Remontowo – Handlowemu „Starbud” do korzystania nieruchomości, która nie należała wcześniej do Przedsiębiorstwa Remontowo – Budowlanego „Nowa Huta” w Krakowie, a do zupełnie innego podmiotu – Krakowskiej Dyrekcji Zieleni w Likwidacji. Nie dawało to podstaw do późniejszego nabycia przez ten podmiot prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych bez przeprowadzenia przetargu.

Wymaga także podkreślenia, iż Likwidator Krakowskiej Dyrekcji Zieleni zrzekł się prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki. Wobec okoliczności, iż mienie zostało oddane do korzystania podmiotowi innemu niż

spółka powstała z udziałem pracowników zlikwidowanego przedsiębiorstwa, jak już wyżej podkreślono – nie zachodzi tu przypadek tzw. leasingu pracowniczego, który usprawiedliwiałby brak wygaśnięcia użytkowania wieczystego. **Nie ulega zatem wątpliwości, iż prawo to wygasło i nie mogło zostać przeniesione na inny podmiot.**

Okoliczność wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego nie była zresztą w niniejszej sprawie przez Gminę kwestionowana, skoro aktem notarialnym z dnia 25 lutego 1998 r. oddała ona przedmiotową działkę w użytkowanie wieczyste, a nie jedynie przeniosła to prawo na Przedsiębiorstwo Budowlano – Remontowo – Handlowe „Starbud”. Jak już wyżej wskazano, tryb bezprzetargowego przeniesienia użytkowania wieczystego był możliwy jedynie w celu przeniesienia już istniejącego prawa na spółkę z udziałem pracowników likwidowanego przedsiębiorstwa, a nie jego ustanowienia.

Na marginesie należy zwrócić uwagę na okoliczność, iż umową z dnia 25 lutego 1998 r. Gmina Kraków oddała w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Budowlano – Remontowo – Handlowemu „Starbud” Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie nieruchomość stanowiącą działkę 4/32 oraz przeniosła prawo własności znajdujących się na tej działce budynków i budowli.

Umowa ta jest zatem sprzeczna z art. 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej powinno nastąpić z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń. **Jest to przepis bezwzględnie obowiązujący i jego naruszenie powoduje nieważność umowy** (zob. Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 24 listopada 1992 r., III CZP 124/92; G. Bieniek, Komentarz do art.31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LexPolonica luty 2008.; M. Krassowska, Komentarz do art.31 ustawy o gospodarce nieruchomościami, LexPolonica luty 2008 r.).

Mając na uwadze wskazane powyżej okoliczności należy uznać, iż użytkowanie wieczyste działki nr 4/18 wobec braku przeprowadzenia przetargu oraz braku sprzedaży budynków znajdujących się na nieruchomości nie zostało ustanowione, w związku z tym nie mogło zostać ono przenoszone na kolejne podmioty. **Konsekwencją tego jest nieważność zawartej w dniu 24 października 2003 r. umowy sprzedaży użytkowania wieczystego spółce „Skrzypiec” sp. z o.o. (obecnie VIOLIN sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie).** W rezultacie nie istniała także możliwość nabycia własności przedmiotowej działki bez przeprowadzenia przetargu skoro brak było jej użytkownika

wieczystego. **Także zatem umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 10 listopada 2006 r. jest nieważna.**

Wobec wskazanych powyżej nieprawidłowości związanych z oddaniem przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a następnie jej sprzedażą, wnosimy o podjęcie przez Pana Prezydenta wszelkich kroków zmierzających do naprawienia uchybień Gminy Kraków odnośnie tej kwestii i ochrony interesów mieszkańców Krakowa związanych z rozbudową Parku Dębnickiego.

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

Do wiadomości:

1. Regionalna Izba Obrachunkowa w Krakowie ul. Kraszewskiego 36
2. Prokuratura Rejonowa Kraków - Podgórze os. Stalowe 16 D
3. Rada Dzielnicy VIII Kraków ul Tyniecka