PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.822.2025

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie ROD Drożdżownia, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 5 września 2025 r., uprzejmie informuję.

Rozumiejąc zaistniały stan faktyczny wynikający z trudności związanych z uregulowaniem tytułu prawnego przez Polski Związek Działkowców do nieruchomości zagospodarowanej pod ROD „Drożdżownia" składającej się z działek nr 437/7, 437/12, 437/13 obręb 101 Podgórze, podległy mi Wydział Skarbu Miasta UMK podejmował na przestrzeni lat szeroko zakrojone postępowania wyjaśniające. W skierowanym do ww. Związku piśmie z 15 maja 2025 r., znak: GS-07.6822.142.2017.MM, GS-07.6822.88.2023.MM, GS-12.6871.33.2016.BB, GS-12.6842.1.2024.EK, GS-03.6820.249.2025 przedstawiono w sposób kompleksowy i szczegółowy wyniki prowadzonych postępowań, w tym m.in. dotyczące oceny możliwości sądowego rozwiązania prawa użytkowania wieczystego.

Prawo użytkowania wieczystego w stosunku do ww. gruntu powstało z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., co zostało stwierdzone decyzją Wojewody Małopolskiego z 7 maja 2014 r., znak WS-V.752.1.397.2013.SA. Prawo to nabyło Przedsiębiorstwo Przemysłu Spirytusowego „POLMOS" w Warszawie, które przekształciło się w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa pod nazwą Destylarnia „POLMOS" w Krakowie (poprzednik prawny Polmosu Sp. z o.o. sp.k.). Fakt, że na przedmiotowym terenie w dacie uwłaszczenia, tj. na dzień 5 grudnia 1990 r. istniały ogródki działkowe, był znany organowi wydającemu decyzję uwłaszczeniową. Przywołana decyzja uwłaszczeniowa była przedmiotem kontroli instancyjnej i sądowoadministracyjnej. W wyniku wniesionego odwołania została utrzymana w mocy przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju w decyzji z dnia 21 kwietnia 2015 r., znak: DOI.2.7712.1051.2014. AG. Następnie kolejno w wyroku z 29 stycznia 2016 r. sygn. akt: I SA/Wa 1045/15, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę na ww. decyzję, a w wyroku z 21 października 2016 r. sygn. akt: I OSK 1546/16 Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną Polskiego Związku Działkowców Okręgu Małopolskiego w Krakowie.

Odnosząc się do poruszonej w interpelacji kwestii rozwiązania prawa użytkowania wieczystego działek zajętych pod ROD „Drożdżownia" uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) oraz art. 240 ustawy z dnia 23 września 1964 r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), podstawą wystąpienia do sądu z żądaniem rozwiązania prawa użytkowania wieczystego jest stwierdzenie, że użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości pozostającej w jego użytkowaniu wieczystym w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium „oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nieusprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika ukierunkowanej na złamanie warunków umowy.

W decyzji uwłaszczeniowej wydanej przez Wojewodę Małopolskiego z 7 maja 2014 r., znak: WS-V.752.1.397.2013.SA użytkownik wieczysty został zobowiązany do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. jako terenów o przeważającej funkcji usług publicznych i usług komercyjnych oraz ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Polmos Sp. z o.o. ponosi opłaty roczne w tytułu przysługującego jej prawa użytkowania wieczystego do opisanego gruntu na rzecz Skarbu Państwa. Użytkownik wieczysty nie pozostaje w posiadaniu opisanego gruntu, ale sytuacja ta nie jest wynikiem jego rażących zaniedbań. Zgodnie z uzasadnieniem decyzji uwłaszczeniowej teren obecnych działek nr: 437/7, 437/12 i 437/13 został przekazany protokołem z 28 lutego 1977 r. przez poprzednika prawnego aktualnego użytkownika wieczystego, tj. Krakowskie Zakłady Przemysłu Spirytusowego „Polmos" na rzecz Pracowniczego Ogrodu Działkowego w czasowe użytkowanie, do momentu podjęcia decyzji o realizacji inwestycji i rozbudowy Zakładów. Przekazanie przez Krakowskie Zakłady Przemysłu Spirytusowego „Polmos" ww. gruntu pod urządzenie czasowego ogrodu działkowego nie miało charakteru trwałego przekazania prawa do gruntu. Polski Związek Działkowców nie uzyskał do przedmiotowego terenu tytułu przewidzianego przez ówcześnie obowiązującą ustawę z 14 lipca 1961 r. *o gospodarce terenami w miastach i osiedlach*, tj. prawa użytkowania. W latach następnych podejmowane były przez użytkownika wieczystego czynności w celu odzyskania władania ww. gruntem.

Mając na względzie opisane okoliczności faktyczne i prawne uprzejmie informuję, że w odniesieniu do działek nr: 437/7, 437/12, 437/13, obręb 101 Podgórze brak jest podstaw do skutecznego wykazania przed sądem w toku postępowania zainicjowanego pozwem o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego „oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie (w tym przypadku z treścią decyzji uwłaszczeniowej wydanej przez Wojewodę Małopolskiego 7 maja 2014 r., znak: WS-V.752.1.397.2013.SA). Bez wpływu na tę ocenę pozostaje wskazany przez Pana Radnego fakt złożenia przez działkowców deklaracji o gotowości podjęcia rozmów mających na celu udostępnienie użytkowanego ogrodu działkowego dla mieszkańców.

Aktualnie działki nr: 437/7, 437/12, 437/13, obręb 101 Podgórze, zgodnie z ustaleniami obowiązującego od 8 sierpnia 2018 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Bieżanów", przyjętego uchwałą nr CVII/2737/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małopol. z dnia 24 lipca 2018 r., poz. 5308) znajdują się:

- działka nr 437/13 w przeważającej części w terenie ogrodów działkowych oznaczonym symbolem ZD.1, w pozostałej części w terenie dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonym symbolem KDL.3 oraz w terenie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonym symbolem KDD.18;
- działka nr 437/12 w całości w terenie dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonym symbolem KDL.3;
- działka nr 437/7 w całości w terenie dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonym symbolem KDD.18.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z 8 sierpnia 2023 r., sygn. akt. II SA/Kr 541/2023 oddalił skargę spółki Polmos sp. z o. o. sp. k. na uchwałę nr CVII/2737/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 4 lipca 2018 **r.** w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stary Bieżanów". Od wyroku Sądu I instancji spółka złożyła skargę kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Skarga kasacyjna nie została jeszcze rozpoznana.

Mając na względzie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Stary Bieżanów", w szczególności dotyczące działki nr 437/13 (w sytuacji, gdy zostaną one utrzymane w mocy w toku instancji sądowych), wątpliwości budzi możliwość udostępnienia przedmiotowego terenu dla ogółu mieszkańców w taki sposób, jak to jest dopuszczone w obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zieleń publiczną.

Przedstawiając powyższe informuję, że w związku z korespondencją kierowaną do mnie przez Polski Związek Działkowców sprawę ROD „Drożdżownia" powierzyłem Dyrektorowi Wydziału Skarbu Miasta, który jest gotowy odbyć spotkanie z przedstawicielami PZD, po uprzednim ustaleniu dogodnego dla obu stron terminu.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Signed by / Podpisano przez:
Stanisław Mazur
Gmina Miejska Kraków - Urząd Miasta Krakowa
Date / Data: 2025-09-15 09:16

Otrzymują:
1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Wydział Dialogu, Konsultacji i Kontaktu Obywatelskiego
4. Wydział Gospodarki Komunalnej i Infrastruktury
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. aa