



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

18 06 2024

OR-03.0003.111.2024

Kraków,

**Pan
Piotr Moskała
Radny Miasta Krakowa**

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie terenów dzierżawionych przez KKT Olsza, przekazaną przez Pana Jakuba Koska, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 7 czerwca 2024 r., uprzejmie informuję.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym nieruchomości składające się z działek nr 291/7 o pow. 0,0215 ha, 291/9 o pow. 0,0107 ha oraz 291/10 o pow. 1,1364 ha obręb 17 Śródmieście, położone przy ul. Siedleckiego stanowią własność Gminy Miejskiej Kraków i pozostają w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstwa Polskie Koleje Państwowe SA. Przedmiotowe nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru „Rejon Alei Ignacego Daszyńskiego”, przyjętym uchwałą nr CXIV/3010/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 października 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z dnia 7 listopada 2018 r. poz. 7548), która weszła w życie 22 listopada 2018 r. Zgodnie z ustaleniami tego planu ww. działki znajdują się w terenie sportu i rekreacji o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę obiektami sportu i rekreacji, oznaczonym symbolami US.1 i US.2. Prawo własności tych nieruchomości Gmina Miejska Kraków nabyła na podstawie decyzji z dnia 26 stycznia 2012 r. nr WS-VII.7532.1.160. 2011.SA wydanej przez Wojewodę Małopolskiego.

Przed skomunalizowaniem przedmiotowych nieruchomości Wojewoda Małopolski decyzją nr RR.VIII.PZ.7720-1-263-02 z dnia 17 czerwca 2004 r. stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 27 października 2000 r. przez przedsiębiorstwo państwowe Polskie Koleje Państwowe SA w Warszawie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości utworzonej z działki nr 291/4 obr. 17 Śródmieście (z której powstały m.in. wyżej wymienione działki) wraz z prawem własności budynków i budowli na niej posadowionych, w tym m.in. kortów tenisowych oraz hali sportowej.

Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) właściciel nieruchomości może żądać rozwiązania stosunku prawnego jakim jest prawo użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu, stosownie do art. 240 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.), jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób rażąco sprzeczny z warunkami ustalonymi w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. W świetle utrwalonego orzecznictwa wytoczenie powództwa o rozwiązanie użytkowania wieczystego wymaga dowodu, że korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu jest ewidentnie rażące, nacechowane jego złą wolą i niczym nieusprawiedliwione. Oczywista sprzeczność to nie tylko proste naruszenie warunków decyzji stanowiącej podstawę prawa wieczystego użytkowania, ale naruszenie ewidentne i rażące. Nie każde zatem korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika

wieczystego uzasadnia rozwiązanie umowy, ale wyłącznie takie, które następuje z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości.

Jak opisano powyżej prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości stwierdzone zostało decyzją Wojewody Małopolskiego z dnia 17 czerwca 2004 r., w trybie uwłaszczenia w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2024 r. poz. 561). W decyzji zobowiązano użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, ponoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, utrzymywania budynków i urządzeń położonych na tym gruncie w należyłym stanie.

W toku przeprowadzonych czynności nie ustalono, aby w kontekście utrwalonej judykatury zaistniały prawne przesłanki warunkujące rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości.

Odpowiadając na pytanie dotyczące konsekwencji rozwiązania użytkowania wieczystego informuję, że stosownie do art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) w razie wygaśnięcia prawa 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. Stosownie z kolei do art. 33 ust. 3a ww. ustawy w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Opłaty podlegają waloryzacji. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

Informuję, że aktualnie Gmina Miejska Kraków prowadzi rozmowy ze Spółką Polskie Koleje Państwowe SA w kwestii wzajemnego uregulowania praw do nieruchomości na terenie Miasta. Aktualnie procedowane jest postępowanie w sprawie zawarcia stosownej transakcji w ramach pierwszego etapu kompleksowej zamiany gruntów. W trakcie prowadzonych rozmów m.in. uzgodniono, że opisany teren przy ul. Siedleckiego będzie objęty pakietem nieruchomości zamiennych w ramach drugiego etapu tego postępowania (po sfinalizowaniu I części transakcji). Finalizacja transakcji zamiany obejmującej m.in. teren kortów tenisowych będzie możliwa w sytuacji uzgodnienia pakietu nieruchomości w ramach II etapu planowanej zamiany, wynegocjowania warunków finansowych, a następnie uzyskania wymaganych zgód właściwych organów nadzorczych spółki PKP SA, jak również Gminy.


z up. PREZYDENTA MIASTA
Stanisław Mazur
Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie
4. Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji
5. Wydział Planowania Przestrzennego
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa