RM.VIII / 0914 – 1 / 10

SPRAWOZDANIE POKONTROLNE KOMISJI REWIZYJNEJ

w sprawie Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań w Poznaniu, zgodnie z planem pracy Komisji Rewizyjnej na 2010r. zatwierdzonym uchwałą Nr LXVI/912/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 12 stycznia 2010r.

I. Nazwa i adres kontrolowanej jednostki.

Prezydent Miasta Poznania: Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych ul. Matejki 57, 60-770 Poznań, Wydział Gospodarki Nieruchomościami ul. Gronowa 20, 61-655 Poznań

II. Osoby kontrolujące

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący Komisji	Szymon Szynkowski vel Sęk	.....
Wiceprzewodnicząca Komisji	Katarzyna Kretkowska	.....
Wiceprzewodniczący Komisji	Szymon Wachowiak	.....
Członek Komisji	Magdalena Pauszek	.....
Członek Komisji	Marek Sternalski	.....

III. Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych.

Komisja Rewizyjna realizując plan pracy na rok 2010 rozpoczęła czynności kontrolne w sprawie Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań w Poznaniu na posiedzeniu w dniu 22 czerwca 2010r. oraz przyjęła sprawozdanie pokontrolne na posiedzeniu w dniu 12 lipca 2010 r.

IV. Zakres przedmiotowy kontroli.

Zakres przedmiotowy kontroli został określony w piśmie Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań w Poznaniu z dnia 18 września 2009r. kierowanym do Komisji Rewizyjnej RMP, w którym członkowie tego Komitetu podnoszą, że: 1) brak jest podstaw prawnych do nałożenia kar za bezumowne korzystanie z gruntu, 2) brak jest pomiarów i

inwentaryzacji nasadzeń na gruntach przyległych do budynków, 3) brak jest regulacji prawnej we wspólnotach mieszkaniowych, 4) mieszkania wspólnot mieszkaniowych zostały nabyte od miasta Poznań w dobrej wierze a miasto Poznań sprzedało mieszkania w złej wierze po tzw. „obrysie", 5) podnosząc wysokość opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania gruntów pod sprzedanymi mieszkaniami nie uwzględniono bonifikat obowiązujących przy wykupie.
Kryteria kontroli: legalność, celowość i rzetelność Prezydenta Miasta Poznania: Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

V. Wykaz informacji i dokumentów udostępnionych kontrolującym.

Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami:

- pismami Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań w Poznaniu z 30.10.2008r., 12.01.2009r, 20.04.2009r., 03.07.2009r., 28.09.2009r., 22.10.2009r.,
- pismami Zastępcy Prezydenta Miasta Poznania Mirosława Kruszyńskiego z 24.02.2009r., 20.05.2009r., 30.10.2009r.,
- pismami Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu z 03.12.2008r., 12.05.2009r., 03.08.09r.,
- pismem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z 18.02.2009r.,
- Zarządzeniem nr 666/2005/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 02.11.2005r. ze zmianą.

VI. Opis stanu faktycznego stwierdzonego w ramach kontroli.

Komitet Lokatorów i Właścicieli Mieszkań w swoich pismach podnosi kwestie: 1) nieuregulowanego stanu prawnego pod budynkami, 3) sprzedaży budynków po obrysie, 2) prawidłowości wpisów w księgach wieczystych, 4) wysokości opłat za wieczyste użytkowanie, 5) brak pomiarów i inwentaryzacji nasadzeń na gruntach przyległych do budynków, 6) brak regulacji prawnej we wspólnotach mieszkaniowych, 6) naruszenia w związku z tym zasad współżycia społecznego.

W swoich odpowiedziach dla Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań Wiceprezydent Miasta Poznania, Mirosław Kruszyński wyjaśnił, że w latach ubiegłych stosowana była praktyka sprzedaży lokali wraz z udziałem w prawie własności bądź użytkowania wieczystego gruntu wydzielonego po obrysie budynku lub w inny niefunkcjonalny sposób, uniemożliwiający prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych (było to zgodne z wówczas obowiązującym prawem). Na skutek

takich podziałów grunty, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z budynków, w których ustanowiono własność lokali, nie wchodzą w skład nieruchomości wspólnej i stanowią cudzą własność. W tej sytuacji, aby w sposób prawidłowy korzystać z budynku, właściciele lokali muszą korzystać z nieruchomości sąsiednich (cudzych), ponieważ tam między innymi są położone urządzenia i budowle związane z ich budynkiem, tereny rekreacyjne, czy jedyna droga dojazdowa. W celu usunięcia tych negatywnych skutków wydzielenia i zbycia działek gruntu wraz z wyodrębnieniem i sprzedażą lokali w budynkach wielolokalowych, ustawodawca w roku 2000 wprowadził do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. 80, poz. 903 ze zm.) przepisy umożliwiające zapoczątkowanie procesów przyłączenia do gruntów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, gruntów położonych w ich sąsiedztwie przy spełnieniu warunków określonych z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Zgodnie z cytowanym artykułem:

1. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.
2. Przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części.
4. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje, jeżeli:
   1) toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego;

1) przyległa nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, została oddana w użytkowanie wieczyste innej osobie lub w trwały zarząd jednostce organizacyjnej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, lub graniczy z tymi nieruchomościami;
3) wskutek realizacji roszczenia przyległa nieruchomość gruntowa przestałaby spełniać wymogi działki budowlanej.

Realizując uprawnienia wynikające z cyt. artykułu Prezydent Miasta Poznania wydał zarządzenie nr 666/205/P z dnia 2 listopada 2005r. w sprawie realizacji roszczeń w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomości ustalając w tym zakresie procedurę.

Również Rada Miasta Poznania wyraziła w tym przedmiocie swoje zdanie i podjęła w dniu 8 lipca 2008r. w drodze uchwały stanowisko Nr XL/438/V/14/2008 w sprawie wysokości bonifikat udzielanych właścicielom lokali we wspólnotach mieszkaniowych powstałych z majątku gminnego od ceny sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości przyległej. W tym stanowisku została wyrażona wola udzielenia właścicielom lokali, we wspólnotach mieszkaniowych powstałych z majątku gminnego, bonifikaty od ceny sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości przyległej do nieruchomości niespełniających wymogów działki budowlanej, w wysokości od 65% do 90% oraz, że taka bonifikata może dotyczyć również ceny sprzedaży użytkowania wieczystego gruntów. Rada Miasta Poznania powołała się między innymi na przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przedmiotem zbycia w drodze bezprzetargowej może być nieruchomość lub jej część, jeśli może ona poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Jednocześnie art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) dał uprawnienie właścicielom lokali do podjęcia uchwał w sprawie: 1) wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych, 2) udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 tej ustawy, pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Uprawnienie takie przysługuje w sytuacji, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej nie spełnia wymogów przewidzianych

dla działki budowlanej, uniemożliwiając prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych, co koresponduje z art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami udzielając odpowiedzi Społecznemu Komitetowi Lokatorów i Właścicieli Mieszkań pismem z dani 18 lutego 2009r. poinformował, że aktualizacja opłat za udziały w użytkowaniu wieczystym gruntu wynika z przepisów art. 77 i 78 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Art. 78 daje uprawnienie użytkownikowi wieczystemu w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona lub jest uzasadniona w innej kwocie.
Wydział wyjaśnił również, że zgodnie z art. 222 w związku z art. 415 Kodeksu cywilnego właściciel ma prawo obciążyć użytkowników opłatami za bezumowne korzystanie z jego gruntu, jeżeli użytkownicy faktycznie z niego korzystają.

W ocenie Komisji Rewizyjnej:

1. Przepis art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje dwa roszczenia o odtworzenie działki budowlanej. Pierwsze przysługuje właścicielom lokali wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, natomiast drugi przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego w stosunku do właścicieli lokali. Przedmiotem roszczeń jest przeniesienie własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która z dotychczas wydzieloną działką gruntu spełniać ma wymogi działki budowlanej.
2. Członkowie Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań mogą swoich roszczeń wynikających ze stosunków cywilnoprawnych dochodzić na drodze sądowej w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania cywilnego (art. 1 i 2 Kodeksu postępowania cywilnego). Między innymi kognicji sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego podlegają roszczenia wynikające z prawa własności, współwłasności, posiadania, ustanowienia drogi koniecznej, ustanowienia służebności drogi, wspólnot mieszkaniowych, bezumownego korzystania z gruntu. Dopiero w postępowaniu przed sądem powszechnym strony mają uprawnienie do podnoszenia zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego.
3. Postępowanie wieczystoksięgowe regulowane jest przez przepisy Kodeksu postępowania cywilnego. Natomiast zgodnie z Art. 10. ust. 1. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

wieczystych, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

4. W przypadku zmiany opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (wypowiedzenie opłaty), użytkownikowi przysługuje, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, uprawnienie do złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.
3. Członkowie Społecznego Komitetu Lokatorów i Właścicieli Mieszkań mogą skorzystać z ochrony swoich praw korzystając z procedur określonych m.in. w Kodeksie postępowania Cywilnego, ustawie o gospodarce nieruchomościami, Kodeksie postępowania administracyjnego. W takich sprawach organem niewłaściwym będzie Rada Miasta Poznania, a nadto nie może ona wyręczyć osób uprawnionych, w dochodzeniu przez nie im przysługujących roszczeń.

VII. Podsumowanie, wnioski i zalecenia pokontrolne.

1. W związku z powyższym Komisja Rewizyjna Rady Miasta Poznania w wąskim zakresie przyjrzała się przedstawionym przez Społeczny Komitet Lokatorów i Właścicieli Mieszkań kwestiom. Jednocześnie oceniła, że w sprawach dochodzenia szeregu przedstawionych roszczeń Rada Miasta Poznania nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia.
2. Komisja Rewizyjna zaleca bliższe przyjrzenie się problemowi nieuregulowanych stanów prawnych nieruchomości, których miasto Poznań jest współwłaścicielem, bądź nimi w jakikolwiek inny sposób włada, bądź ma w tym zakresie roszczenia.
3. Komisja Rewizyjna wnioskuje o sprawdzenie pomiarów i inwentaryzacji nasadzeń na gruntach przyległych do budynków.

.....

podpis Kierownika jednostki kontrolowanej

.....

podpis Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej

Poznań, 12 lipca 2010r.