

Prezydent Miasta Poznania

Or.II/0003-1-106/11

311011 - 1269

Poznań, 31 października 2011 r.

**Szanowna Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 21 października 2011 r. interpelację Pani Radnej w sprawie wykupu mieszkań przy ul. Łukaszewicza 29-37, uprzejmie wyjaśniam:

Nieruchomości położone przy ul. Łukaszewicza 29-37 zabudowane budynkami mieszkalnymi w większości mają uregulowany stan prawny, stanowią własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. Możliwe jest zatem uruchomienie przez Spółkę sprzedaży lokali mieszkalnych.

Aktualnie przygotowywany jest przez PKP S.A., w porozumieniu z Miastem Poznań, projekt podziału nieruchomości w celu wydzielenia budynków mieszkalnych oraz budynku przedszkola położonego w tym rejonie. Miasto Poznań uzgodniło z PKP S.A., że po dokonaniu podziału geodezyjnego, złoży do Wojewody Wielkopolskiego wniosek w sprawie komunalizacji nieruchomości zabudowanej budynkiem przedszkola.

Ponadto, z wyjaśnień Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, że PKP S.A. nie może rozpocząć sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Łukaszewicza 37 a-b-c, położonym między innymi na działkach nr 198 i 195, ponieważ działka nr 198 stanowi własność osób fizycznych, natomiast działka nr 195 to własność Miasta Poznania.

W stosunku do działki nr 198 prowadzone jest przez Biuro Prawne UMP postępowanie w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast odnośnie działki nr 195 prowadzone jest postępowanie przed Wojewodą Wielkopolskim z wniosku PKP S.A., dotyczące uchylecia decyzji komunalizacyjnej.

PKP S.A. nie może także rozpocząć sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Kolejowej 32, 32a, 33, 34, 34a, ponieważ jedna z działek, na których położony jest budynek

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

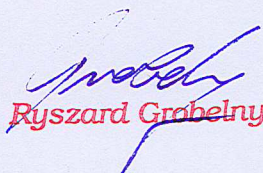
tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

mieszkalny, tj. działka nr 197 stanowi własność osób fizycznych.

Postępowanie w sprawie ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa w zakresie działek nr 197 i 198 prowadzi Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu.

Jednocześnie informuję, że sprawa wykupu mieszkań przy ul. Łukaszewicza 29-37 była omawiana na posiedzeniu Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Poznania w dniu 16 września 2011 r. w związku ze skargą wniesioną przez pana Henryka Kubackiego na działalność Prezydenta Miasta Poznania w przedmiocie blokowania możliwości wykupu mieszkań będących własnością PKP S.A. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę o odrzuceniu skargi, którą załączam.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
tel. +48 61 878 53 81, fax +48 61 852 92 75, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

UCHWAŁA NR XIX/238/VI/2011

RADY MIASTA POZNANIA

z dnia 18 października 2011r.

w sprawie **skargi p. Henryka Kubackiego na działalność Prezydenta Miasta Poznania**

Na podstawie art. 229 pkt 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008 r., Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 167, poz. 1131, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100) uchwala się, co następuje:

§ 1

Uznaje się skargę p. Henryka Kubackiego na działania Prezydenta Miasta Poznania, w zakresie zarzutów dotyczących blokowania wykupu lokali, położonych przy ul. Łukaszewicza w Poznaniu, na działce nr 195, za bezzasadną, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu uchwały, stanowiącym jej integralną część.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Poznania.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania

Grzegorz Ganowicz

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XIX/238/VI/2011
RADY MIASTA POZNANIA
z dnia 18 października 2011r.

w sprawie **skargi p. Henryka Kubackiego na działalność Prezydenta Miasta Poznania**

W dniu 31 maja 2011 r. do Rady Miasta Poznania wpłynęła skarga pana Henryka Kubackiego na opieszałość postępowania Prezydenta Miasta Poznania w postaci blokowania wykupu mieszkań będących własnością PKP, zlokalizowanych przy ul. Łukaszewicza i Kolejowej w Poznaniu.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że Skarżący występuje jako przedstawiciel mieszkańców sześciu budynków osiedla P.K.P. z ulic Łukaszewicza 29, 29a-b-c, 31-35, 35 a-b-c, 37 a-b-c, oraz ul. Kolejowej 32-32a-33-34-34a.

Przewodniczący Rady Miasta Poznania w dniu 6 czerwca 2011 r. wezwał Prezydenta Miasta do złożenia wyjaśnień w sprawie. Prezydent Miasta Poznania, w dniu 28 czerwca 2011 r. przekazał wyjaśnienia, załączając wyjaśnienia Biura Prawnego UMP, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP, oraz Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ” Z nadesłanych wyjaśnień wynika, że właścicielem większości działek jest Skarb Państwa a użytkownikiem wieczystym PKP S.A. (Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu). Wyjątek stanowią:

1. dz. nr 171 stanowiąca współwłasność Uniwersytetu im. A. Mickiewicza w Poznaniu oraz kilkudziesięciu osób fizycznych, które wykupiły lokale mieszkalne w budynku posadowionym na niej;
2. dz. nr 195 stanowiąca własność Miasta Poznania, na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody Poznańskiego z 1998 r.;
3. dz. nr 197 stanowiąca wg księgi wieczystej własność osoby fizycznej;
4. dz. nr 198 stanowiąca wg księgi wieczystej współwłasność ośmiu osób fizycznych.

W świetle powyższego należy wskazać, że obecnie PKP SA mogłaby uruchomić sprzedaż lokali na rzecz najemców w budynkach położonych przy ul. Łukaszewicza 29 a-b-c,

ul. Łukaszewicza 31-35 oraz ul. Łukaszewicza 35 a-b-c po uprzednim wystąpieniu z projektem podziału działek do ZGiKM Geopoz i uzyskaniem zatwierdzenia tego podziału. Uruchomienie sprzedaży nie jest uzależnione od zgody Prezydenta Miasta Poznania jako reprezentującego Skarb Państwa lub Miasto Poznań.

PKP S.A nie może wystąpić z projektem podziału działek i rozpocząć sprzedaży w budynku przy ul. Kolejowej 32-32a-33-34-34a, z uwagi na fakt, iż jego część posadowiona jest na dz. nr 197, stanowiącej wg księgi wieczystej własność jednej osoby fizycznej. ZGiKM Geopoz w stosunku do tej działki prowadzi czynności wyjaśniające, zmierzające do ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Dopiero ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa otworzy PKP S.A. możliwość uzyskania decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego z wpisem do księgi. W tym przypadku również nie zachodzi konieczność uzyskania zgody Prezydenta Miasta Poznania.

W odniesieniu do budynku, położonego przy ul. Łukaszewicza 29 z uwagi na fakt częściowego posadowienia na dz. nr 171, stanowiącej współwłasność Uniwersytetu im A Mickiewicza w Poznaniu oraz kilkudziesięciu osób fizycznych, które wykupiły lokale mieszkalne w przedmiotowym budynku, PKP SA nie ma obecnie możliwości samodzielnego wszczęcia procedury podziału działki i rozpoczęcia sprzedaży lokali. Jakkolwiek, jak wskazał WGN UMP, przystąpienie do opisanych czynności nie jest w żadnym stopniu uzależnione od zgody Prezydenta Miasta Poznania jako reprezentującego Skarb Państwa oraz Miasto Poznań.

W odniesieniu do budynku położonego przy ul. Łukaszewicza 37 a-b-c PKP S.A. nie może rozpocząć podziału działek i sprzedaży lokali, z uwagi na toczące się, w stosunku do dz. nr 198 postępowanie sądowe o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, celem ujawnienia w księdze prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w miejsce osób fizycznych.

W odniesieniu do działki nr 195, od końca 2010 r. toczą się negocjacje pomiędzy PKP S.A. a Miastem Poznań. Spółka proponuje Miastu przeniesienie prawa własności przedmiotowej działki w zamian za inną nieruchomość. Negocjacje dotyczą warunków zamiany. Obecnie Miasto Poznań oczekuje na stanowisko PKP SA wobec ostatniej propozycji Miasta. Po ujawnieniu w księdze wieczystej prawa własności dz. nr 195 i 198 na

rzecz Skarbu Państwa otworzy się dla PKP SA możliwość uzyskania decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego tych działek.

Reasumując należy wskazać, iż od Miasta Poznania i reprezentującego je Prezydenta Miasta zależy przeniesienie własności działki nr 195 na rzecz PKP SA, jakkolwiek przeniesienie to może nastąpić po zakończeniu procesu negocjacyjnego ze spółką i z zachowaniem zasady ekwiwalentności, stosownie do zapisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. - o gospodarce nieruchomościami, która dopuszcza odstępstwo od wspomnianej zasady jedynie w przypadku zamian między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego.

Jednocześnie należy podkreślić, że podejmowane przez Prezydenta Miasta Poznania jako prezydenta miasta na prawach powiatu wykonujące zadania z zakresu administracji rządowej, polegające na gospodarowaniu zasobem nieruchomości Skarbu Państwa nie podlegają nadzorowi Rady Miasta Poznania, lecz Wojewody Wielkopolskiego.

W zaistniałym stanie faktyczno-prawnym uznano Radę Miasta Poznania za organ właściwy do rozpoznania skargi w zakresie dotyczącym jedynie działki nr 195, w pozostałym zakresie, organem właściwym do rozpoznania skargi jest Wojewoda Wielkopolski. Stąd, stosownie do § 51 ust. 3 Regulaminu Rady Miasta Poznania, stanowiącego załącznik nr 6 do uchwały Nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania, skargę skierowano do organu właściwego. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że z uwagi na fakt trwających działań Miasta Poznania, zmierzających do uregulowania stanu prawnego działki nr 195, a uzależnionych od stanowiska PKP SA, należy uznać, iż Prezydent Miasta Poznania nie blokował wykupu lokali położonych przy ul. Łukaszewicza, na działce nr 195. Wykup lokalu jest czynnością prawa cywilnego wymagającą zgodnych oświadczeń woli zainteresowanych i uprawnionych stron, a lokator nie ma roszczenia o wykup, którego skutecznie mógłby dochodzić przed sądem powszechnym. Tym samym skargę należy uznać za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji Gospodarki
Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej RMP
Tomasz Lewandowski