Poznań, 10.10.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.204.2023

Nr rej.: 10102309586

Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 28 września 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie dwukrotnego nadania użytkowania wieczystego gruntu na osiedlu Jana III Sobieskiego, uprzejmie informuję:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP przeanalizował akta archiwalne dotyczące sprawy, którą przywołuje Pani Radna. Ustalono, że decyzja ZGT-ET-3/11/76 Prezydenta Miasta Poznania z 30.12.1978 r. nie została skonsumowana, tj. w wykonaniu powyższej decyzji nigdy nie został zawarty akt notarialny o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Konieczność zawarcia umowy w formie aktu notarialnego wynikała z przepisów ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz z dyspozycji przywołanej decyzji (pkt V decyzji ZGT-ET-3/11/76). Ponadto, prawo użytkowania wieczystego, powstające w wyniku zawarcia umowy, powstaje z chwilą ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej. Oznacza to, że wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny dla tego prawa.

W związku z powyższym, wobec braku umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz wpisu w księdze wieczystej, nie można uznać, że Miasto Poznań przekazało przedmiotową decyzją nieruchomości „w formie prawem przewidzianym”. Na podstawie treści decyzji ZGT-ET-3/11/76 można ustalić, że zawarcie aktu notarialnego wymagało geodezyjnego wydzielenia terenu. Jednocześnie należy zauważyć, że wydając decyzję ZGT-ET-3/11/76 z 30.12.1978 r., Prezydent Miasta Poznania działał jako przedstawiciel Skarbu Państwa, natomiast z dniem 27.05.1990 r. nieruchomości będące przedmiotem decyzji stały się z mocy prawa własnością innego podmiotu, tj. Miasta Poznań.

Ze wskazanych wyżej przyczyn nie doszło do realizacji decyzji ZGT-ET-3/11/76.

Chciałbym także zwrócić uwagę, że decyzja z 30.12.1978 r. obejmowała jedynie niewielką część obecnie istniejącego osiedla Jana III Sobieskiego. Niektóre części ówczesnych działek, przywołanych w decyzji, pozostają do dziś własnością Miasta Poznań. Natomiast Uchwała nr 8/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 07.01.1999 r. obejmowała prawie cały obszar osiedla Jana III Sobieskiego. Brak jest zatem tożsamości przedmiotu decyzji ZGT-ET-3/11/76 z 30.12.1978 r. i Uchwały nr 8/99 z 07.01.1999 r. To tłumaczy różnice w powierzchni pomiędzy decyzją a faktycznie przekazanymi nieruchomościami.

Przekazanie w użytkowanie wieczyste na podstawie Uchwały z dnia 07.01.1999 r. nastąpiło w wyniku prowadzonego postępowania na podstawie należycie uzasadnionego wniosku w granicach roszczenia Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z zachowanej dokumentacji wynika, że zasadność wniosku była szczegółowo analizowana w przebiegu postępowania.

Zgodnie z art. 97 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. 2023, poz. 344 ze zm.), podziałów dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny, tj. właściciela lub użytkownika wieczystego. PSM jako użytkownik wieczysty nieruchomości mógł bez zgody Miasta Poznań jako właściciela samodzielnie dokonywać podziałów i połączeń działek, o ile taki podział lub połączenie było zgodne z przepisami prawa. Nie wymagało to akceptacji właściciela.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego zostały ustalone na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego według cen na dzień jego sporządzenia dla potrzeb oddania nieruchomości w użytkowania wieczyste w trybie art. 207, gdyż tego wymagały przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z tej przyczyny, jak również z powodu braku tożsamości nieruchomości objętych decyzją z 30.12.1978 r. i Uchwałą z 07.01.1999 r. nieuprawnione jest dokonywanie porównań dotyczących wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wskazane w powyższych dokumentach.

Należy zwrócić także uwagę na przepis art. 77 i 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawniający właściciela do aktualizowania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. W związku z regulacjami dotyczącymi dyscypliny finansów publicznych, Prezydent Miasta Poznania ma faktycznie obowiązek aktualizowania opłat.

Z wyrazami szacunku
Z up. PREZYDENTA MIASTA
(-) Bartosz Guss
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta