

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.137.2013

09.0114 - 326

URZĄD MIASTA POZNAŃ BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPLYNEŁO DNIA	2014-01-09	WPLYNEŁO DNIA
L. dz.		zad.
znak spr.		

Poznań, dnia 9 stycznia 2014 r.

**Szanowna Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania**

Odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 13 grudnia 2013 r. interpelację Pani Radnej w sprawie użytkowania wieczystego Stadionu Energetyk na Arenie – Park Kasprowicza, który został sprzedany, uprzejmie wyjaśniam:

Prawo użytkowania wieczystego na działce 20/40, z arkusza mapy 29, obrębu Łazarz, zostało oddane decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Poznaniu z dnia 05.04.1994 r., sygn. GG.V.7224/357/92, na rzecz Zespołu Elektrociepłowni Poznańskich S.A.

Z uzasadnienia wyżej wymienionego dokumentu wynika, że na przedmiotowym gruncie posadowione były: pawilon stadionu sportowego, boisko do gry w piłkę nożną, boisko do gry w piłkę ręczną i siatkową oraz dwa korty. Opłata roczna została ustalona wg stawki 3% ceny gruntu, zgodnie z obowiązującymi na dzień 05.04.1994 r. przepisami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stawka procentowa została zmieniona na 1% zgodnie z art. 72 ust.3 pkt 4 ww. ustawy.

Zgodnie z treścią art. 233 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 Nr 16, poz. 93 ze zmianami) w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób w tym właściciela. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

Z powyższego wynika, że ustawodawca wyraźnie wskazuje, iż przysługujące użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do korzystania z gruntu jest pojęciowo tożsame z analogicznym uprawnieniem właściciela. Obejmuje zatem uprawnienia takie jak np.: „używanie” gruntu, „pobieranie pożytków” oraz „innych dochodów” z gruntu, możliwość obciążania tego prawa ograniczonymi prawami rzeczowymi jak i ochronę tego prawa, **zbywanie prawa użytkowania wieczystego.**

*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

Zgodnie z przepisem art. 32 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zmianami) „W odniesieniu do nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste przeniesienie własności tej nieruchomości, w drodze umowy, między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między jednostkami samorządu terytorialnego może nastąpić za powiadomieniem jej użytkownika wieczystego”, bądź zgodnie z art. 109 ww. ustawy „gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:

- 1) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, niezależnie od formy nabycia tego prawa przez zbywcę;
- 3) nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 4) nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków lub prawa użytkowania wieczystego takiej nieruchomości;
- 5) (uchylony).(…)”.

Z aktów notarialnych sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wynika, że grunt był zabudowany.

Kwestie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego reguluje przepis art. 240 k.c. zgodnie z którego treścią umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Przepis art. 240 k.c. został doprecyzowany w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. nr 102 poz. 651 ze zm.), zgodnie z którym właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

Przepis ten nie nakłada obowiązku rozwiązania umowy w każdym przypadku, a jedynie umożliwia rozwiązanie umowy z tych przyczyn.

Właściwe organy, niezależnie od postanowień zawartych w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, mogą zmieniać przeznaczenie terenu poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy też wydawać stosowne decyzje administracyjne.

Reasumując, należy stwierdzić, że w świetle obowiązujących przepisów nie zostało złamane prawo.

Z poważaniem



Ryszard Grobelny

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania