

Poznań, 13 marca 2014 r.

Krzysztof Grzybowski
Radny Miasta Poznania

URZĄD MIASTA POZNANIA		
BIURO RADY MIASTA		
SEKRETARIAT 01		
WPLYNEŁO DNIA	13 MAR. 2014	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____		
znak spr. _____		

Pan
Ryszard Grobelny
Prezydent Miasta Poznania

Interpelacja

**w sprawie braku inicjatywy Prezydenta Miasta Poznania
na rzecz usunięcia niezgodności stanu prawnego nieruchomości
ujawnionego w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym -
dotyczy nieruchomości przy ul. Rybaki 18 - Krakowskiej 30-32-34 - Półwiejskiej 43**

Interpeluję jak tytule, dlaczego Prezydent Miasta Poznania jako organ ustawowo uprawniony do gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta Poznania nie podjął dotąd odpowiednich działań opisanej poniżej w sprawie.

Okazała narożnikowa kamienica przy ul. Rybaki 18 - Krakowskiej 30-32-34 - Półwiejskiej 43 położona jest obok Starego Browaru i siedziby komunanej spółki MPGM S.A.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, rozstrzygając sprawę o sygn. akt I C 3427/12, dotyczącą zagadnienia pobocznego dla przedmiotu interpelacji (nieważność jednej z uchwał wspólnoty mieszkaniowej), zbadał i opisał sytuację prawną tej nieruchomości.

Sąd ten stwierdził w uzasadnieniu wyroku z 25 września 2013 r., że w budynku tym spośród 58 wyodrębnionych zostało 39 lokali mieszkalnych. Zbiornicze zestawienia lokali oraz treść ksiąg wieczystych wykazują, że suma udziałów przyporządkowanych do lokali wyodrębnionych wynosi 94,88 %. Biorąc pod uwagę powierzchnię lokali niewyodrębnionych, to ich udział w nieruchomości wspólnej wynosi 31,56 %. Suma wszystkich udziałów wynosi zatem **126,44 %**.

W dalszej części uzasadnienia Sąd zważył m.in. że:

1. stan prawny wynikający z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości będących lokalami wyodrębnionymi **jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym**,
2. podczas wyodrębniania kolejnych lokali **doszło do nieprawidłowego wyliczenia udziałów konkretnych lokali w nieruchomości wspólnej**, co doprowadziło do błędnych wpisów w księgach wieczystych,
3. Taki stan rzeczy był znany od dłuższego czasu obu stronom postępowania: powodowi Miastu Poznań, reprezentowanemu przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych oraz pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej tego budynku ale **żadna z nich nie wystąpiła o usunięcie tej niezgodności**.

Skalę problemów na tej nieruchomości powiększa okoliczność, że wyodrębniane lokale sprzedawane są z udziałem w prawie użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie. Szczególnie dotkliwe konsekwencje nieprawidłowego wyliczenia udziałów spotykają

właścicieli niektórych lokali, którym Miasto Poznań reprezentowane przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami UMP naliczył w ostatnich kilku latach zaktualizowane opłaty za udział w użytkowaniu wieczystym.

W skrajnym przypadku, znanym wnoszącemu interpelację, Miasto Poznań naliczyło opłatę za udział określony w księdze wieczystej na 9/100 cz. (czyli 900/10000), podczas gdy w rzeczywistości wynosi on 179/10000 cz. W praktyce oznacza to, że opierając się na nieprawidłowo wyliczonych udziałach zapisanych w księdze wieczystej, Miasto Poznań domaga się od właścicieli tego lokalu rocznej opłaty 3.626 zł zamiast 681 zł.

W postępowaniu przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym o sygn. SKO-UW-42/1077/2010 pełnomocnik Prezydenta Miasta Poznania wyjaśniła, że dopóki nie nastąpi zmiana udziału w tej księdze wieczystej, nie ma podstaw do ustalenia opłaty według innego udziału.

Sytuacja pokazuje, że Miasto Poznań poprzez pobieranie opłat z tytułu użytkowania wieczystego od nieprawidłowo wyliczonych (zawyżonych) udziałów zamierza nadal korzystać na tym, że urzędnicy błędnie wyliczyli udziały wydzielanych lokali lub oparli się na błędnych wyliczeniach z dokumentów sporządzonych na zlecenie urzędu przez osoby zewnętrzne: rzeczoznawców majątkowych i notariuszy.

Oczywistym jest, że właściciele lokali na równi z gminą - Miastem Poznań - są uprawnieni do wystąpienia do sądu o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księgach wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym. Wiadomym jest, że zainicjowanie takiego postępowania wymaga prawidłowego ustalenia wszystkich obecnych kilkudziesięciu właścicieli lokali z ich adresami, zebrania lub wskazania dowodów oraz opłacenia wpisu sądowego. Miasto Poznań dysponując rzeszą urzędników i radców prawnych, doświadczonych w zajmowaniu się i przewyższaniu problemów tego typu, może łatwiej wszcząć takie postępowanie przed sądem.

Zwracam się w mojej interpelacji z następującymi zapytaniami:

1. Czy znając teraz sytuację Prezydent Miasta Poznania poleci niezwłoczne podjęcie działań dla prawidłowego uregulowania stanu prawnego nieruchomości ?
2. Jak przedstawia się kwestia kontynuowania wydzielania oraz sprzedaży lokali na rzecz najemców z pozostałego udziału Miasta Poznania w tej nieruchomości (ilu najemców złożyło wnioski, kiedy dokonano ostatniej sprzedaży) ?

