

Prezydent Miasta Poznania

Or-II.0003.1.34.2014

określenie - 624

Poznań, *4* kwietnia 2014 r.

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT 01		
WPLYNĘŁO DNIA	04 KWI. 2014	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____ znak spr. _____		

**Szanowny Pan
Krzysztof Grzybowski
Radny Miasta Poznania**

W związku z otrzymaną pismem z dnia 17 marca 2014 r. interpelacją Pana Radnego 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*, przekazuję wyjaśnienia, o które zwróciłem się w sprawie będącej przedmiotem Pana interpelacji do Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. w Poznaniu.

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



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

Poznań, 31.03.2014 r.

RS-0313-21/2014

Dziękuję

URZĄD MIASTA POZNANIA 04		
Wydział Organizacyjny		
WPLYNĘŁO DNIA	01.04.2014	WPLYNĘŁO DNIA
L. dz. 0104/14 - 2828		
znak spr.		

Wydział Organizacyjny
Urzędu Miasta Poznania
pl. Kolegiacki 17
61-841 Poznań

Dotyczy: Or-II.0003.1.34.2014 z dnia 19.03.2014 r.

Odpowiadając na interpelację p. Krzysztofa Grzybowskiego – Radnego Miasta Poznania, złożoną w dniu 19.03.2014 r., 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*, przekazaną przez Wydział Organizacyjny Urzędu Miasta Poznania w dniu 25.03.2014 r., Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o. o. wyjaśnia.

Spółka na przestrzeni lat zabiegała o przeprowadzenie regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Rybaki 18 – Krakowskiej 30-32-34 – Półwiejskiej 43. W styczniu 2006 roku, w oparciu o inwentaryzację budynku, przygotowana została przez ZKZL kartoteka budynku, której zbiorcze zestawienie lokali wraz z przyporządkowanymi udziałami do poszczególnych lokali zostało przyjęte większością głosów przez wspólnotę mieszkaniową uchwałą nr 7/2006 z dnia 16.03.2006 roku. Przyjęte zestawienie miało stanowić podstawę przeprowadzenia regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej w formie umowy notarialnej. Zgodnie z dyspozycją art. 3 ust. 7 ustawy o własności lokali dla skuteczności regulacji wymagana jest zgodna wola wszystkich właścicieli lokali. Niestety ZKZL spotykał się z odmową części właścicieli lokali, którzy odmawiali uczestnictwa w przedmiotowej regulacji. Głównymi opozycjonistami regulacji byli i są w dalszym ciągu Członkowie Zarządu wymienionej wspólnoty mieszkaniowej w szczególności Pan

POZnań*

występujący w imieniu własnym jako właściciel lokalu mieszkalnego nr przy ul. Krakowskiej 32, jak również reprezentujący swoich rodziców

- właścicieli lokalu mieszkalnego nr w nieruchomości przy ul. Półwiejskiej 43, posiadających znacząco zawyżony udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 9/100 części. Członkowie Zarządu wspólnoty skutecznie zniechęcali do działań regulacyjnych także pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej przekonując błędnie, że udział w nieruchomości wspólnej jest prawem zbywalnym i nie można tego prawa w drodze regulacji nikomu odebrać bez wypłaty stosownych odszkodowań. Dodatkową przeszkodą do regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, w formie umowy notarialnej z udziałem właścicieli lokali bądź ich pełnomocników reprezentujących 100% udziałów w nieruchomości wspólnej, jest nieuregulowany stan prawny wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr przy ul. Krakowskiej nr 30. W księdze wieczystej założonej dla wymienionej nieruchomości lokalowej PO1P/00071892/1 widnieją nieżyjący od lat właściciele tabularni . Postępowanie spadkowe nie zostało po

zmarłych do tej pory przeprowadzone.

Po zmianie praktyki sądów wieczystoksięgowych w Poznaniu, które zaczęły przyjmować za skuteczną regulację udziałów w formie uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe większością głosów, protokołowanych przez notariusza, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w dniu 28 czerwca 2012 roku na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wniósł między innymi o przeprowadzenie głosowania w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i ujednolicenia terminu trwania prawa użytkowania wieczystego gruntu. Pomimo uczestnictwa właścicieli reprezentujących 71,71% udziałów w nieruchomości wspólnej, wniosek pełnomocnika Miasta Poznania o poddanie pod głosowanie uchwały w sprawie regulacji wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i protokołowanie tej części zebrania przez obecnego na spotkaniu notariusza, za rekomendacją Zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zostało przez większość członków wspólnoty mieszkaniowej odrzucone. W protokole z zebrania znalazł się zapis, iż .

Notariusz przybyły na zaproszenie Miasta Poznania opuścił zebranie po odrzuceniu wniosku Miasta Poznania o poddanie pod głosowanie uchwały w wymienionej wyżej sprawie.

Te działania, które można było wykonać bez udziału członków wspólnoty mieszkaniowej, ZKZL podjął kierując indywidualne dwa wnioski z dnia 10.07.2012 r. do Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu Wydziału V Ksiąg Wieczystych o sprostowanie treści dwóch ksiąg wieczystych PO1P/00181790/0 oraz PO1P/00181789/0 zakładając, iż błędne wpisy do ksiąg wieczystych są wynikiem błędów migracyjnych. Wnioski zostały przyjęte, a nieprawidłowe wpisy udziałów zostały skorygowane (w załączeniu pisma ZKZL z dn. 10.07.2012r.).

Po raz kolejny, próba całościowego uregulowania kwestii zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, z inicjatywy ZKZL została przeprowadzona na zebraniu w dniu 1 października 2012 roku. Na tym zebraniu poddana została po raz kolejny pod głosowanie uchwała w sprawie regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Rybaki 18 – Krakowskiej 30-32-34 – Półwiejskiej 43 oznaczona nr 10/2012. Zebranie wspólnoty mieszkaniowej było protokołowane przez Notariusza Uchwała ta nie została przegłosowana na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przez większość właścicieli lokali, w związku z czym, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych zorganizował głosowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów umawiając każdego z właścicieli lokali z notariuszem, w terminie dogodnym dla stron. ZKZL pokrył koszty notarialne protokołu z zebrania, jak również koszty te związane z protokołami z indywidualnego głosowania uchwały. Wypisy wszystkich aktów notarialnych stanowiących protokoły z głosowania nad ww. uchwałą nr 10/2012 w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały przekazane do zarządcy nieruchomości wspólnej (w załączeniu pismo ZKZL z dn. 22.11.2012r.). Na tej podstawie zarządca nieruchomości, pismem z dnia 03.01.2013 r. (pismo Prestiż Nieruchomości w załączeniu) powiadomił członków wspólnoty mieszkaniowej o podjętej uchwale nr 10/2012 większością głosów wynoszącą 54,02% przy głosach przeciwnych 30,57% przy głosach wstrzymujących się 5,61%. Na tej podstawie Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych mógł oczekiwać, że Zarząd wspólnoty mieszkaniowej w formie aktu notarialnego złoży oświadczenie zgodnie z dyspozycją art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali i skieruje właściwe wnioski wieczystoksięgowe do sądu celem zakończenia postępowania regulacyjnego w przedmiotowej nieruchomości. Bez wiedzy Miasta Poznania i zarządcy nieruchomości, jeden z członków zarządu wspólnoty wraz z małżonką zaskarżyli tę uchwałę

do Sądu Okręgowego w Poznaniu. Pozwana była Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez dwóch pozostałych Członków Zarządu wspólnoty -

Wymienieni działający w imieniu wspólnoty mieszkaniowej na wstępie uznali powództwo powodów, w związku z czym Sąd Okręgowy nie widział potrzeby przeprowadzania dowodów z zeznań stron i świadków (wyrok sądu z dn. 14.06.2013 r. w załączeniu). W tej sytuacji Miasto Poznań nie mogło uzasadnić w toku postępowania sądowego potrzeby i celu zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Wniosek o dopuszczenia Miasta Poznań w charakterze interwenienta ubocznego w postępowaniu sądowym został złożony przez Biuro Prawne ZKZL, jednakże wniosek został odrzucony.

Z bezpośrednich rozmów Pełnomocnika Miasta Poznania uczestniczącego w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej wynika, iż Pan _____ reprezentujący swoich rodziców oczekuje wypłaty na ich rzecz wysokiego odszkodowania za umniejszenie udziału w nieruchomości wspólnej. Jak sam przyznał na forum zebrania absolutoryjnego wspólnoty mieszkaniowej w dniu 27.03.2014 r., był inicjatorem złożonej interpelacji. Ponieważ _____ był przeciwny regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej, a jego rodzice wcześniej występowali o regulację udziałów, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych zwrócił się na piśmie do _____ o wyjaśnienie przyczyn takiego stanowiska w sprawie. W odpowiedzi na zapytanie Państwo _____ potwierdzili głosowanie swojego syna _____ przeciw podjęciu uchwały i zmiany wysokości udziałów z 9% na 1,68% (korespondencja ZKZL z dn. 22.10.2012 r. oraz odpowiedź pp. _____ dn. 30.10.2012 r. w załączeniu).

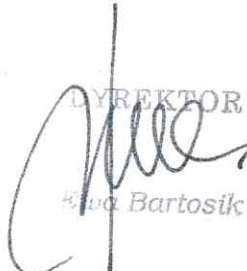
W związku z zakończonym postępowaniem sądowym w sprawie ważności innej uchwały wspólnoty mieszkaniowej, Sąd Okręgowy w Poznaniu, a następnie Sąd Apelacyjny sygn. akt I ACa 1184/13 potwierdził występującą niezgodność w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Cytat z uzasadnienia do wyroku Sądu Apelacyjnego oddaje istotę problemu regulacji udziałów w nieruchomości wspólnej przy ul. Rybaki 18 – Krakowskiej 30-32-34 – Półwiejskiej 43: „(..) właściciele wyodrębnionych lokali zdają się postępować w sposób sprzeczny z tymi zasadami (współzycia społecznego - dopisek), próbując wyciągać korzyści prawne z ewidentnych błędów powstałych na etapie wyodrębnienia własności lokali. (...)”. (wyrok sądu z dn. 22.01.2014 r.

w załączeniu). W związku z występującą sytuacją, w której właściciele lokali uważają, iż przysługują im wysokie odszkodowania za umniejszenie udziałów w atrakcyjnie położonym gruncie przy ul. Rybaki 18 – Krakowskiej 30-32-34 – Półwiejskiej 43, Spółka informuje, że wykorzystwała wszelkie dostępne środki prawne, aby do skutecznej regulacji doszło w ramach współdziałania członków wspólnoty mieszkaniowej w tym Miasta Poznania. Ponieważ sądy wieczystoksięgowe w Poznaniu zaprzestały akceptować zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w drodze notarialnych uchwał wspólnot mieszkaniowych, a umowa notarialna z udziałem wszystkich właścicieli lokali nie jest dla rzeczzonej nieruchomości możliwa do przeprowadzenia, właścicielom lokali, którzy chcieliby dokonać zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługuje postępowanie sądowe wynikające z przepisu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, prowadzące do usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe wynika z faktu odmowy współpracy w tym zakresie z Miastem Poznań, u podstaw której artykułowana jest przez właścicieli lokali na zebraniach wspólnoty chęć pozyskania od Miasta rekompensat pieniężnych za zmniejszenie udziałów w nieruchomości wspólnej.

W części dot. sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Rybaki 18 – Krakowskiej 30-32-34 – Półwiejskiej 43 stanowiących własność Miasta Poznania Spółka informuje, iż sprzedaż lokali mieszkalnych jest prowadzona do wysokości posiadanych przez Miasto Poznań udziałów zgodnie z kartoteką budynku przyjętą uchwałą nr 7/2006 z dnia 16.03.2006 r. Ostatnia sprzedaż lokalu mieszkalnego nastąpiła w dniu 30.10.2012 r., a wniosek o wykup lokalu mieszkalnego przy ul. Rybaki 18/ w Poznaniu jest obecnie realizowany przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. Spółka do dziś nie odnotowała kolejnych wniosków o wykup lokalu w przedmiotowej nieruchomości.

Do wiadomości:

ZKZL sp. z o.o. w miejscu / DWW

DYREKTOR

Ewa Bartosiak