

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania



Or-II.00031.93.2015

160315-3670

Pan
Michał Grześ
Wiceprzewodniczący
Rady Miasta Poznania

Poznań, 16 marca 2015 r.

Szanowny Panie Przewodniczący,

odpowiadając na przekazaną pismem z dnia 4 marca 2015 r. interpelację Pana Przewodniczącego w sprawie wstrzymania sprzedaży mieszkań położonych przy ulicy Tyrwackiej 15-29 w Poznaniu, uprzejmie informuję:

Z wyjaśnień otrzymanych w powyższej sprawie od Prezesa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. i Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, co następuje.

Sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Tyrwackiej 15-29 jest wstrzymana. Do 2004 r. Miasto Poznań prowadziło sprzedaż lokali mieszkalnych w przedmiotowym budynku na podstawie kartoteki budynku zakładającej sprzedaż lokali wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki nr 163/6 (obręb Naramowice, arkusz 20) znajdującej się tylko pod budynkiem. Po stwierdzeniu przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, że przy budynku znajdują się loggie trwale związane z gruntem, stanowiące integralną część budynku, posadowione jednakże poza obrysem działki budynkowej, tj. na działkach nr 163/5 i 163/7, stanowiących odrębną nieruchomość, sprzedaż lokali została wstrzymana do czasu przeprowadzenia regulacji terenowo-prawnej nieruchomości polegającej na przyłączeniu wydzielonych w wyniku postępowania podziałowego działek do jednej księgi wieczystej ww. nieruchomości. Postępowanie podziałowe mające na celu wydzielenie wystających części budynku zostało przeprowadzone i do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przekazano zaktualizowaną kartotekę budynku, celem przeprowadzenia regulacji terenowo-prawnej.

Warunkiem zawarcia umowy regulacyjnej jest przystąpienie do niej w tym samym czasie wszystkich 39 właścicieli wyodrębnionych lokali, zgodnie z art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeksu Cywilnego. W związku z informacją z WGN o braku możliwości nawiązania kontaktu z dużą ilością właścicieli lokali wyodrębnionych, w dniu 29.11.2012 r. w siedzibie Spółki odbyło się spotkanie z udziałem przedstawicieli Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, którego celem było wypracowanie modelu działania umożliwiającego wznowienie sprzedaży lokali w budynkach, w których zachodzi konieczność przeprowadzenia regulacji terenowo-prawnej, w tym w budynku przy ul. Tyrwackiej 15-29. Na spotkaniu uzgodniono koncepcję działania wobec przedmiotowej nieruchomości wymagającą przeprowadzenia szeregu czynności, niestety obarczonych ryzykiem niepowodzenia.

Po uzyskaniu informacji od uprawnionego geodety Spółka zakończyła dalsze czynności, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie można pozyskać nowego wypisu z kartoteki budynków, który obejmowałby jedynie działkę 163/6 (po obrysie budynku) z pominięciem loggii.

Wobec braku możliwości realizacji ww. koncepcji prowadzenia sprzedaży lokali mieszkalnych wystąpiono w dniu 28.12.2012 r. do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z prośbą o kontynuowanie czynności związanych z regulacją terenowo-prawną nieruchomości.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami wielokrotnie występował do właścicieli lokali o wyrażenie zgody na udział w czynnościach regulacyjnych. Na wystąpienia pozytywnie odpowiadało od 40% - 50% właścicieli.

Należy podkreślić, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa konieczne jest dokonanie zmian w pierwotnych umowach sprzedaży ww. lokali w taki sposób, by ich treść określała prawidłowy stan prawny i faktyczny.

Brak zgody wszystkich właścicieli lokali skutkuje niemożnością przeprowadzenia czynności regulacyjnych w postaci umowy.

Zgodnie z art. 206, 207 kc kwestie związane z udziałem w współwłasności, jak i wysokości tych udziałów, nie mogą być rozstrzygane w drodze uchwał wspólnoty, ale tylko i wyłącznie w drodze umowy cywilno prawnej wszystkich właścicieli, a w przypadku braku ich zgody - w drodze procesu sądowego.

Wobec faktu, iż tylko część właścicieli wyraziła zgodę na udział w czynnościach regulacyjnych koniecznym stało się wystąpienie na drogę sądową.

Należy zwrócić uwagę, iż z uwagi na precedensowy charakter powyższej sprawy nie jest pewne kiedy oraz czy w drodze procesu sądowego sprawa zostanie unormowana.

Nadmienić należy, iż przepis art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jak i § 5 ust. 5 uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25.02.2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018 nie statuują roszczenia najemcy o sprzedaż lokalu mieszkalnego, a przyznają jedynie pierwszeństwo do jego nabycia.

Dodatkowo ZKZL Spółka z o.o. informuje o możliwości zgłoszenia zajmowanego lokalu do zamiany, celem poszukiwania lokalu znajdującego się w budynku, w którym prowadzona jest sprzedaż.

W przypadku zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania, uzyskanego w drodze zamiany, zgodnie z treścią uchwały Nr LXIII/985/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 25.02.2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2014-2018, najemca zachowuje uprawnienia wynikające z treści uchwały Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17.10.2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych (prawo do bonifikat), pod warunkiem złożenia ponownego wniosku o sprzedaż lokalu, w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu tego lokalu (data przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym).

Z poważaniem

Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Agnieszka Padliarz

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta Poznania