



ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA

Poznań, 10 października 2018 r.

Nr sprawy: Or-II.0003.1.454.2018
Nr rej.: 101018 - 2370

Pani
Lidia Dudziak
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 26 września 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pani Radnej w sprawie opłaty za użytkowanie wieczyste, uprzejmie wyjaśniam:

Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła z wnioskiem z dnia 21.12.1995 r. oraz z wnioskiem uzupełniającym z dnia 12.03.1998 r. o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntów na terenie osiedla Jana III Sobieskiego jedn. „H” – zgodnie ze stanem faktycznym. Postępowanie mające na celu oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienie znajdujących się na gruncie budynków prowadzone było w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami. „1. Posiadaczom nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, którzy w dniu 5 grudnia 1990 r. nie legitymowali się dokumentami o przekazaniu im tych nieruchomości, wydanych w formie przewidzianej prawem, i nie legitymują się nimi w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, oddaje się je odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwałą zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlega nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, stosuje się odpowiednio przepis art. 200 ust. 1 pkt 1.

2. Posiadacze, o których mowa w ust. 1, mogą być zwolnieni z pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jeżeli złożą wnioski o oddanie im nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem roku od dnia wejścia w życie ustawy.”

Spółdzielnia Mieszkaniowa dostarczyła niezbędne pozwolenia na budowę, oświadczenia o środkach z jakich zrealizowano obiekty istniejące na terenie osiedla Jana III Sobieskiego jedn. „H”. Ponadto, Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa była posiadaczem nieruchomości w dniu 5 grudnia 1990 r. i nie

legitymując się dokumentami o przekazaniu wydanymi w formie prawem przewidzianej, uzyskała prawo do nabycia gruntu w użytkowanie wieczyste z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków i budowli wzniesionych stosownie do przepisu art. 207 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaproponowała wydzielanie gruntu zabudowanego przez osoby trzecie (resort MONu, Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu, właściciele kiosków) budynkami mieszkalnymi, obiektami handlowymi, a także pod przedszkole, żłobek i szkołę podstawową. Komenda Wojewódzka Policji w Poznaniu, ZDOKP oraz Wojskowy Rejonowy Zarząd Kwaterunkowo-Budowlany wyrazili na piśmie zgodę na proponowany podział. Podziały nieruchomości zostały dokonane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, projekt podziału zewnętrznych granic osiedla został opracowany zgodnie z planem uściślającym linie rozgraniczające osiedla oraz z planami realizacyjnymi zatwierdzonymi decyzjami nr BP-111/176/80 z dnia 14.07.1980 r., UAN-A/83801/136/696/86 z dnia 04.07.1986 r. oraz UAN-A/83801/195/696/86 z dnia 17.09.1986 r.

W związku z powyższym oraz spełnieniem przesłanek wynikających z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami Zarząd Miasta Poznania postanowił oddać Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nieruchomości wymienione w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały Zarządu Miasta Poznania nr 8/99 z dnia 7.01.99 r. o łącznej powierzchni 386 096 m² na 99 lat w trybie bezprzetargowym z jednoczesnym przeniesieniem prawa własności budynków i budowli. Grunty na osiedlu Jana III Sobieskiego zostały oddane w użytkowanie wieczyste na podstawie aktu notarialnego Rep. Nr 5145/1999 z dnia 22.04.1999 r. Do niniejszego aktu notarialnego została przedłożona uchwała Zarządu Miasta Poznania w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste z dnia 7 stycznia 1999 r. nr 8/99.

Przedmiotowe postępowanie prowadzone było w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami z wniosku Spółdzielni. Przytoczony przez Panią Radną przepis art. 208 pkt 2 powyższej ustawy również umożliwia uwłaszczanie Spółdzielni Mieszkaniowych na gruntach będących własnością samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa. Zgodnie z tym przepisem oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26.08.2004 r. I CK 106/04, pojęcie niezbędności rozszerza się ze względu na cywilizacyjne wymagania mieszkańców danego budynku mieszkalnego. W uzasadnieniu wskazanego orzeczenia SN podniósł, że: *"Powszechnie znany rozwój motoryzacji nakazuje uznać, że korzystanie z budynku*

rozpatrywane podmiotowo (w aspekcie potrzeb mieszkańców) obecnie obejmuje również komunikację indywidualną". Jednocześnie pojęcie niezbędności gruntu należy każdorazowo odnosić do sytuacji konkretnego budynku, sposobu korzystania z niego oraz znajdującej się w nim infrastruktury.

W odniesieniu do kwestii zawyżenia ceny gruntu przeznaczonego do oddania w użytkowanie wieczyste wyjaśniam, że wartość rynkowa nieruchomości została ustalona na podstawie opinii szacunkowej biegłego rzeczoznawcy majątkowego z października 1998 r., która nie była kwestionowana przez Spółdzielnię. Ponadto w zakresie zagadnień dotyczących podziału działek informuję, iż podziały dokonywane po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej były prawdopodobnie wszczynane z wniosku PSM, a ich zasadność, zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości techniczne ich dokonania ocenił Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego w Poznaniu. Decyzje te nie były kwestionowane przez użytkownika wieczystego.

W zakresie zagadnień poruszonych w punkcie 3 interpelacji informuję, że cytowana uchwała dotyczyła wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowych, zabudowanych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe sprzedawanych w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkowników wieczystych będących spółdzielniami mieszkaniowymi, a nie właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Jednocześnie zaznaczam, że realizując przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na gruncie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 83 ze zmianami wynikającymi z Dz. U. z 2015 r., poz. 373 i poz. 524) od wyliczonej na podstawie operatu szacunkowego opłaty za przekształcenie zgodnie z uchwałą Nr XL/602/VI/2012 Rady Miasta Poznania z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie warunków udzielania i wysokości stawek procentowych bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz wyrażenia zgody na zastosowanie innej niż określona w ustawie stopy procentowej rozłożonej na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zmieniona uchwałą Nr LX/920/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 10 grudnia 2013 r. oraz uchwałą Nr LXXV/1197/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 4 listopada 2014 r. istnieje możliwość uzyskania

bonifikaty (w stosunku do użytkowników wieczystych będących właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz spółdzielni mieszkaniowych odpowiednio § 2 ust 2 ust. 3 pkt. 1 i 2 ww. uchwały).

Ponadto, zgodnie z zapisami przedmiotowej uchwały Rady Miasta Poznania opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności można rozłożyć na raty roczne (na wniosek użytkownika wieczystego), na czas nie dłuższy niż 5 lat.

W odniesieniu do zagadnień poruszonych w punktach 4 i 5 interpelacji informuję, iż obecnie w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonych na os. Jana III Sobieskiego, Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania prowadzi (lub zakończył na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej) następujące postępowania administracyjne w trybie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:

1. Postępowania zakończone ostateczną decyzją administracyjną:

- dot. os. Jana III Sobieskiego 4, 5 – postępowanie zakończone ostateczną decyzją o przekształceniu nieruchomości z dnia 31.07.2018 r.,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 14, 15 – postępowanie zakończone ostateczną decyzją o przekształceniu nieruchomości z dnia 31.07.2018 r.,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 25 D-G – postępowanie zakończone ostateczną decyzją o przekształceniu nieruchomości z dnia 09.02.2018 r.,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 22 - postępowanie zakończone ostateczną decyzją o odmowie przekształcenia nieruchomości z dnia 05.04.2016 r. Decyzję wydano na podstawie art. 1 ust. 1 i 1b, art. 3 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W wyniku prowadzonego postępowania ustalono, iż właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr 68 na os. Jana III Sobieskiego 22 (z którym związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości) jest samorządowa instytucja kultury – osoba prawna – pod nazwą Polski Teatr Tańca – Balet Poznański, tj. podmiot nieuprawniony do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Powyższa decyzja z dnia 05.04.2016 r. została utrzymana

w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu z dnia 15.06.2016 r., postanowieniem z dnia 25.11.2016 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu odrzucił skargę na tę decyzję SKO w Poznaniu.

Jest to jedyna nieruchomość położona na os. Jana III Sobieskiego, co do której wydano decyzję odmowną.

Ponadto wyjaśniam, iż dnia 17.09.2018 r. wydano decyzję o przekształceniu nieruchomości położonej na os. Jana III Sobieskiego 10. Bezpośrednio po wydaniu niniejszej decyzji uzyskano informacje o zgonie właścicieli dwóch lokali mieszkalnych. W związku z powyższym istnieje konieczność przekazania decyzji do SKO w Poznaniu celem stwierdzenia jej nieważności (na podstawie art. 156 § 1 pkt 4 Kpa).

2. Postępowania zawieszono:

- dot. os. Jana III Sobieskiego 3 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa, w związku z art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na brak wniosków właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali i w związku z tym koniecznością zwrócenia się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego do sądu powszechnego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 7 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa, w związku z art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na brak wniosków właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali i w związku z tym koniecznością zwrócenia się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego do sądu powszechnego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 12 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa, w związku z art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na brak wniosków właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali i w związku z tym koniecznością zwrócenia się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego

do sądu powszechnego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości,

- dot. os. Jana III Sobieskiego 16 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa, w związku z art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na brak wniosków właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali i w związku z tym koniecznością zwrócenia się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego do sądu powszechnego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 17 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 1 Kpa z uwagi na nieprzeprowadzenie postępowania spadkowego po zmarłym użytkowniku wieczystym,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 19, 20 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 1 i 4 Kpa, w związku z art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na nieprzeprowadzenie postępowania spadkowego po zmarłym użytkowniku wieczystym oraz brak wniosków właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali i w związku z tym koniecznością zwrócenia się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego do sądu powszechnego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 21 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 1 i 4 Kpa, w związku z art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z uwagi na nieprzeprowadzenie postępowania spadkowego po zmarłych użytkownikach wieczystych oraz brak wniosków właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali i w związku z tym koniecznością zwrócenia się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego do sądu powszechnego z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości,

- dot. os. Jana III Sobieskiego 23 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 1 Kpa z uwagi na nieprzeprowadzenie postępowań spadkowych po zmarłych użytkownikach wieczystych,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 27, 28 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa z uwagi na toczące się przed Starostą Poznańskim postępowanie o zwrot nieruchomości w trybie art. 136-142 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.),
- dot. os. Jana III Sobieskiego 30 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa z uwagi na toczące się przed Starostą Poznańskim postępowanie o zwrot nieruchomości w trybie art. 136-142 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Powyższe postanowienie zostało utrzymane w mocy postanowieniem SKO w Poznaniu z dnia 19.09.2017 r.,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 32, 33, 34, 35 – postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa z uwagi na toczące się przed Starostą Poznańskim postępowanie o zwrot nieruchomości w trybie art. 136-142 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.). Powyższe postanowienie zostało utrzymane w mocy postanowieniem SKO w Poznaniu z dnia 11.04.2016 r., a następnie WSA w Poznaniu dnia 04.12.2017 r. oddalił skargę na powyższe postanowienie SKO w Poznaniu,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 43, 44, 45 postępowanie zawieszono na podstawie art. 97 § 1pkt 4 Kpa z uwagi na toczące się przed Starostą Poznańskim postępowanie o zwrot nieruchomości w trybie art. 136-142 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121).

Zaznaczam, że jedynie 4 postępowania spośród wyżej wymienionych zostały zawieszono z uwagi na toczące się postępowanie o zwrot nieruchomości.

3. postępowania prowadzone:

- dot. os. Jana III Sobieskiego 6 – obecnie brak zgody wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali w związku z nieprzeprowadzonym postępowaniem spadkowym po jednym z użytkowników wieczystych nieruchomości,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 8 – obecnie rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, przygotowano pismo informujące użytkowników wieczystych o opłatach za przekształcenie oraz możliwości uzyskania bonifikaty od przedmiotowej opłaty,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 31, 36, 39 – przygotowanie decyzji o przekształceniu, zawiadomiono strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego na podstawie art. 10 Kpa,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 37, 38 – podjęto postępowanie z uwagi na ustanie przesłanek zawieszenia,
- dot. os. Jana III Sobieskiego 41 – powołano biegłego rzeczoznawcę majątkowego celem określenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Jednocześnie informuję, iż dnia 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Zgodnie z art. 1 ww. ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Następnie organ właściwy będzie wydawał zaświadczenia potwierdzające przekształcenie.

W odniesieniu do zagadnień poruszonych w pkt 6 interpelacji informujemy, iż zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.” Stosownie do powyższego przepisu, z którego, co należy podkreślić, wynika, iż na

właścicieli ciąży obowiązek aktualizacji opłat rocznych, w latach 2014-2016 przeprowadzono aktualizację opłat rocznych gruntów położonych w Poznaniu na os. Jana III Sobieskiego będących we współużytkowaniu wieczystym Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz osób fizycznych (właściciele mieszkań).

Zgodnie z art. 78 ww. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „Użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni od otrzymania wypowiedzenia złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium” wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Wniosek składa się za pośrednictwem właściwego organu.”

Na podstawie tego przepisu PSM oraz część współużytkowników wieczystych odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu. Przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym na podstawie art. 79 ust. 3 powyższej ustawy, zostały zawarte ugody z Poznańską Spółdzielnią Mieszkaniową. Zgodnie z wymienionym przepisem „Kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje”. W zawartych ugodach obniżono wysokość opłat o około 20%. Zawarcie ugody zakończyło postępowanie aktualizacyjne w odniesieniu do Spółdzielni, żadna ze spraw nie trafiła do sądu. W odniesieniu do osób fizycznych (właściciele mieszkań) SKO wydało orzeczenia, w których obniżyło zaoferowane opłaty w wysokości tożsamej jak dla Spółdzielni. Wydanie orzeczeń nie zamknęło dalszej drogi odwoławczej dla tych osób. Jedynie kilka osób odwołało się do sądu powszechnego.

Z wyrazami szacunku

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Mariusz Wisniewski
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

