Poznań, 08.11.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.224.2023

Nr rej.: 08112301058

Pani  
Lidia Dudziak  
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 25 października 2023 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego dotyczącą uzupełnienia odpowiedzi na interpelację w sprawie dwukrotnego nadania użytkowania wieczystego gruntów na os. Jana III Sobieskiego, uprzejmie informuję:

Informuję, że do momentu zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (a faktycznie do końca 1999 r.) Miasto Poznań nie pobierało opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Wcześniej Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa obciążana była za korzystanie z gruntu od czasu wydania nieruchomości we władanie na podstawie decyzji o naliczeniu opłat nr G-EG-3/11/76, a następnie na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy dzierżawy nr G-EG-8222-3/11/76.

Zatem brak jest podstaw do twierdzenia, że opłaty pobierane do końca 1999 r. były pobierane bez podstawy prawnej. Kwestia przyczyn nieskonsumowania decyzji z dnia 30.12.1978 r. o odstąpieniu Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez zawarcie umowy notarialnej została wyjaśniona w udzielonej Pani Radnej w dniu 10.10.2023 r. odpowiedzi na interpelację w sprawie dwukrotnego nadania użytkowania wieczystego gruntów na os. Jana III Sobieskiego. Przyczyny te miały charakter obiektywny i niezależny od Prezydenta Miasta Poznania.

Ponadto informuję, że postępowania w trybie art. 200, art. 204, art. 207, art. 208 i dalsze ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) są postępowaniami prowadzonymi na wniosek. To wnioskodawca określa przedmiot i tryb postępowania, zgłaszając konkretne roszczenie. Rolą gminy – właściciela jest natomiast ustalenie, czy wnioskodawca spełnia przesłanki zawarte w przepisie, na który powołuje się wnioskodawca. Właściciel nie ma dowolności w stosowaniu trybu postępowania i jest związany wnioskiem. W przedmiotowej sprawie Spółdzielnia zgłosiła roszczenie w trybie art. 207 ustawy, a Miasto Poznań po przeanalizowaniu dokumentacji zgromadzonej w sprawie uznało, że Spółdzielnia spełnia przesłanki zawarte w przepisie i zawarło w dniu 22.04.1999 r. stosowną umowę o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Odnosząc się do stwierdzenia, że podejmowanie uchwał w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste należy do wyłącznej kompetencji Rady Miasta, chciałbym wyjaśnić, że przywołany art. 18 ust. 2 pkt 9 dotyczy zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej (…). Rada Miasta Poznania skorzystała ze swojego wyłącznego uprawnienia i dnia 23.11.1993 r. podjęła uchwałę Nr XCII/538/93 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata. Wykonanie uchwały powierzyła Zarządowi Miasta Poznania. W związku z powyższym Uchwała Nr 8/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 7 stycznia 1999 r. została podjęta prawidłowo przez właściwy organ.

Chciałbym ponownie poinformować, że zgodnie z art. 97 ustawy o gospodarce nieruchomościami PSM jako użytkownik wieczysty mogła bez zgody Miasta Poznania jako właściciela gruntu dokonywać połączeń i podziałów nieruchomości, bowiem grunty oddane w użytkowanie wieczyste nie stanowią zasobu gminy. Zgodnie z art. 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami „do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste (…)”. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego w sprawach dotyczących zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości działa jedynie jako organ administracyjny i jego kontrola ograniczona jest do stwierdzenia, czy przedłożony przez Spółdzielnię projekt podziału jest zgodny z prawem.

Jak wyjaśniono w dniu 10.10.2023 r. w odpowiedzi na poprzednią interpelację w tej sprawie, wydanie decyzji nr ZGT-ET-3/11/76 z dnia 30.12.1978 r. nie było tożsame z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Dlatego też wydanie takiej decyzji nie stanowiło formalnej przeszkody do wydania decyzji o zwrocie nieruchomości. Należy zwrócić w tym miejscu uwagę na fakt, iż postępowania o zwrot są prowadzone na wniosek byłego właściciela lub jego następcy prawnego. Ponadto w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Miasta Poznania nie są prowadzone przez Prezydenta Miasta Poznania, tylko przez Starostę Poznańskiego. Jednocześnie art. 34 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi że „zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego”, przy czym ustawodawca określa pojęciem „zbycie” sprzedaż oraz oddanie w użytkowanie wieczyste. Prezydent Miasta Poznania nie mógł zgodnie z prawem sprzedać lub oddać w użytkowanie wieczyste nieruchomości, co do których toczyło się postępowanie o zwrot.

Oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami następuje na podstawie wniosku oraz zebranych w toku prowadzonego postępowania dokumentów. Zatem Poznańska Spółdzielnia Mieszkaniowa wnioskowała o cały obszar objęty Uchwałą Nr 8/99 Zarządu Miasta Poznania z dnia 7.01.1999 r., natomiast analiza wniosku potwierdziła uprawnienie Spółdzielni i zasadność zgłoszonego roszczenia. Na tej podstawie ówczesny Zarząd Miasta Poznania podjął powyższą uchwałę.

PSM, jak również inne spółdzielnie mieszkaniowe, realizując przed 1990 r. osiedla mieszkaniowe budowała poza budynkami mieszkaniowymi również drogi, infrastrukturę techniczną, zieleń urządzoną, czyli wszystkie elementy, które składają się wyodrębniony w planie zespół urbanistyczny. Drogi wewnętrzne, jak również inne urządzenia infrastruktury osiedla Spółdzielnia Mieszkaniowa realizowała na podstawie decyzji administracyjnych pozwolenia na budowę ze środków własnych Spółdzielni (czyli w istocie na koszt członków spółdzielni). Wobec złożonego wniosku Miasto Poznań nie mogło odmówić oddania w użytkowanie wieczyste gruntów zagospodarowanych jak wyżej. Spółdzielnia wobec takiej odmowy zmuszona zostałaby do wystąpienia i realizowania swojego roszczenia przed Sądem.

Po uzyskaniu użytkowania wieczystego, PSM korzystając ze swoich uprawnień, dokonała połączeń działek i podziałów. Dlatego w celu wyjaśnienia zasadności i celowości określonych podziałów, w tym przyporządkowania konkretnych gruntów do określonych budynków znajdujących się na osiedlu Jana III Sobieskiego, należałoby zwrócić się do Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Jednocześnie wyjaśniam, że obecnie na terenie os. Jana III Sobieskiego prowadzone są dwa postępowania o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w trybie art. 136 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1. postępowanie przed Starostą Poznańskim - I instancja, (nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako: obręb Piątkowo, arkusz mapy 20, działki nr: 49/10, 49/19, 49/21, 49/22, 49/27, 49/28, 49/13, 49/20),
2. postępowanie przed Starostą Poznańskim - I instancja, (nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako: obręb Piątkowo, arkusz mapy 19, działki nr: 172/30, 172/32, 172/36, 172/38, 172/26, 172/28, 172/35 i 172/33).

Ponadto informuję, że Wydział Gospodarki Nieruchomościami nie prowadzi rejestru spraw, w odniesieniu do których nastąpiło „przypisanie do mieszkania gruntów o powierzchni zróżnicowanej w proporcji 20:1 oraz włączenie dróg lokalnych do gruntu przynależnego do budynków”. W zakresie podziału nieruchomości decyzję w danej sprawie podejmuje użytkownik wieczysty, a nie właściciel gruntu.

Odnośnie podania skali odmowy sprzedaży gruntów w latach 2004-2018 przez Miasto Poznań, informuję, że sprzedaż prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego regulują przepisy art. 32 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie prowadzone jest wyłącznie na wniosek użytkownika wieczystego, a cena ustalana jest na podstawie operatu szacunkowego (zlecanemu rzeczoznawcy majątkowemu wyłonionemu w trakcie procedury przetargowej). Następnie zawiadamia się stronę postępowania o warunkach zbycia, a po ich akceptacji, przygotowuje protokół uzgodnień, który stanowi podstawę sporządzenia aktu notarialnego. Wnioski spółdzielni mieszkaniowych, po zaakceptowaniu przez nich warunków i ceny zbycia, zostały zrealizowane.

Odnosząc się do prośby o tabelaryczne porównanie rocznych dochodów Miasta Poznania z użytkowania wieczystego gruntów od 2003 r. do 2023 r. z Osiedla Kosmonautów oraz Osiedla Jana III Sobieskiego, informuję, że dochody rozliczane są podmiotowo (na kontrahenta), a nie po nieruchomościach. Dodatkowo informuję również, że okres archiwizowania dokumentów księgowych wynosi 5 lat, zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 22.12.1999 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów gmin i związków międzygminnych (Dz. U. nr 12, poz. 1319 z późn. zm.).

Z wyrazami szacunku   
Z up. PREZYDENTA MIASTA   
(-) Bartosz Guss   
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

Do wiadomości:   
Przewodniczący Rady Miasta