

Prezydent Miasta Poznania
Or.II/0057-2-71/10

280510 - 1785

Poznań, 28.05. 2010r.

URZĄD MIASTA POZNANIA BIURO RADY MIASTA SEKRETARIAT		
WPLYNEŁO DNIA	28 MAJ 2010	WPLYNEŁO DNIA
L. dz. _____ zał. _____		
znak spr. _____		

Szanowna Pani
Katarzyna Kretkowska
Radna Rady Miasta Poznania

Odpowiadając na zgłoszone podczas sesji Rady Miasta w dniu 11 maja 2010r. zapytanie Pani Radnej w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. Woźnej 14b, uprzejmie informuję:

Z dokonanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami ustaleń wynika, iż pierwotna właścicielka nieruchomości przy ul. Woźnej 14 dokonała w 1951 r. jej podziału i sprzedała jej część (obecna ul. Woźna 14a, oznaczona geodezyjnie jako: obręb Poznań, ark. 32, działka nr 13, zapisana w KW PO1P/00016727/1) innej osobie fizycznej. W dalszej kolejności ostatni współwłaściciele nieruchomości przy ul. Woźnej 14a znieśli w 1994 r. współwłasność, ustanawiając odrębną własność lokali mieszkalnych. Pozostała część nieruchomości (obecna ul. Woźna 14b, oznaczona geodezyjnie jako: obręb Poznań, ark. 32, działka nr 14), zapisana jest w KW PO1P/00008801/5, w której nadal ujawniona jest dotychczasowa właścicielka.

Dotychczasowe poszukiwania tabularnej właścicielki nieruchomości przy ul. Woźnej 14b lub jej spadkobierców zakończyły się niepowodzeniem, wskutek czego nie można wystąpić z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa. Prowadzone są jednak nadal poszukiwania informacji o jej właścicielce lub jej ewentualnych spadkobiercach.

Brak również przesłanek do przejęcia prawa własności nieruchomości przy ul. Woźnej 14a,b w trybie przemilczenia z uwagi na fakt iż w 1951 r. jej właścicielka dysponowała swoją własnością dokonując jej podziału a następnie sprzedaży jej części. Wydział Gospodarki Nieruchomościami zbadał ponadto możliwość nabycia własności tej nieruchomości jako mienia ponemieckiego i w oparciu o informacje z Archiwum Państwowego w Poznaniu ustalił, iż nie ma takiej

* Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 45 , fax +48 61 878 54 31, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

możliwości. Decyzją Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Poznań - Stare Miasto nr GKM.II-532/1/72 z dnia 27.03.1972 r. nieruchomości przy ul. Woźnej 14 (a właściwie Woźnej 14a, b, co wynika z protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 6.06.1972 r.) przejęto w zarząd państwowy. W związku z powyższym Skarb Państwa nie może ubiegać się o przejęcie prawa własności nieruchomości przy ul. Woźnej 14b przez zasiedzenie, gdyż nie można wykazać samoistnego posiadania tej nieruchomości.

Brak również możliwości przejęcia prawa własności nieruchomości położonej przy ul. Woźnej 14b, na podstawie art. 231 kc., gdyż przepis art. 231 § 1 stanowi, iż „samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem”. Tymczasem budynek przy ul. Woźnej 14b został przekazany na podstawie decyzji Wydziału Budownictwa Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Poznaniu nr Bud.VI/1-1472/52 z dnia 4.02.1953 r. do odbudowy przez Skarb Państwa, tj. Poznańskie Zakłady Budowy Maszyn i Urządzeń Chemicznych - „Metalchem”. Z tytułu zastępczej odbudowy budynku, zakłady te otrzymały na mocy decyzji nr GKM VII /233/13/68 z dnia 9.09.1968 r. prawo użytkowania budynku przy ul. Woźnej 14b na okres 36 lat i 8 miesięcy, licząc od zakończenia budowy, tj. od dnia 7.03.1955 r. Prawo użytkowania budynku miało wygasnąć z dniem 6.11.1991 r. W związku z tym, iż tylko 11 z 29 mieszkań znajdujących się w budynku było zajętych przez pracowników Poznańskich Zakładów Budowy Maszyn i Urządzeń Chemicznych, zakłady te przekazały oddany im w użytkowanie budynek w zarząd państwowy Dzielnicowemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych (poprzednikowi MPGM) ww. decyzją z dnia 27.03.1972 r

Podjęte do tej pory działania i przyjęte w ich wyniku ustalenia nie pozwalają na skuteczne przejęcie przez Skarb Państwa prawa własności przedmiotowej nieruchomości.

Zarządzająca nieruchomością przy ul. Woźnej 14B w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, art.752 – 757 Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) w związku z art. 61 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787z późn. zm.) MPGM S.A. jest zobowiązana kierować się domniemaną wolą właściciela oraz działać z należytą starannością. Należy uznać, że wolą właściciela byłoby pozyskiwanie dochodów z nieruchomości poprzez stosowanie rynkowych stawek czynszu zarówno za najem lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 45 , fax +48 61 878 54 31, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

Na takim stanowisku stanął również Sąd Apelacyjny w Poznaniu, w sprawie sygn. Akt.: I A Ca 583/07, twierdząc iż od profesjonalisty w dziedzinie zarządzania nieruchomościami (takiego jak MPGM S.A.) wymagana jest należyta staranność rozumiana m.in. jako uzyskiwanie dochodów z nieruchomości w takiej wysokości, w jakiej mógłby uzyskiwać właściciel. Ponadto Sąd uznał, że bez znaczenia jest fakt, iż właścicielem Spółki jest Miasto Poznań, gdyż czynnikiem determinującym sposób zarządzania nieruchomością jest, na czyją rzecz (w czym imieniu) te czynności są dokonywane. Sąd nie miał żadnych wątpliwości, że mimo, iż nie był znany aktualny właściciel nieruchomości (osoba fizyczna), powinien być naliczany czynsz w wysokości stawek rynkowych. Z powodu naliczania stawek czynszowych w wysokości stawek stosowanych w zasobach miejskich, czyli niższych niż rynkowe, MPGM S.A., w tymże postępowaniu sądowym, została zobowiązana do zapłaty półtoramilionowego odszkodowania na rzecz właścicielki nieruchomości. W dotychczasowej praktyce przyjmuje się, że za stawkę rynkową czynszu za lokal mieszkalny można uznać 3% wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w stosunku rocznym ogłaszanego w drodze obwieszczenia przez wojewodę na okres od 1 października do 31 marca i od 1 kwietnia do 30 września. Zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 19 marca 2009 roku wskaźnik ten za okres od 1 kwietnia do 30 września 2009 roku wynosił dla Poznania 5.160 zł.

Podwyżka czynszu za najem lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Woźnej 14b została przeprowadzona przez MPGM S.A. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późn. zm). MPGM S.A. podwyższała dwukrotnie czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia (art. 8a ust.1 i 2 ww. ustawy):

- w lutym 2008 r. ze skutkiem na dzień 31.05.2008 r.,
- we wrześniu 2009 r. ze skutkiem na dzień 31.12.2009 r.

Zgodnie z art. 8a ust. 4 powołanej ustawy, obowiązek przedstawienia na piśmie przyczyny podwyżki czynszu i jej kalkulacji, istnieje wtedy, gdy w wyniku podwyżki wysokość czynszu najmu przekroczy 3 % wartości odtworzeniowej w skali roku albo następuje z poziomu wyższego niż ta wartość. W związku z tym, że stawka czynszu najmu za lokale mieszkalne w budynku przy ul. Woźnej 14b nie przekraczała 3% wartości odtworzeniowej w stosunku rocznym, MPGM S.A.

* Miasto know-how

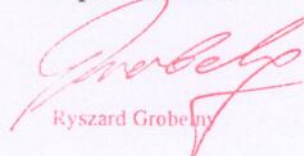
Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 45 , fax +48 61 878 54 31, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

nie miała obowiązku przedstawienia lokatorom przyczyn podwyżki i jej kalkulacji, tak samo jak nie miałby takiego obowiązku właściciel, gdyby sam zarządzał nieruchomością.

Osoby, które nie posiadają wystarczających środków pieniężnych na pokrycie opłat czynszowych dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego mogą złożyć wniosek o jego zamianę na mniejsze w Biurze Zamiany Mieszkań Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych z siedzibą w Poznaniu przy ul. J. Matejki 57 oraz w siedzibie MPGM S.A., które zrealizują wnioski w miarę posiadanych możliwości lokalowych. Ponadto zainteresowane osoby mogą ubiegać się o przyznanie dodatków mieszkaniowych w Poznańskim Centrum Świadczeń z siedzibą przy ul. Wszystkich Świętych 1.

Z poważaniem


Ryszard Grobelny

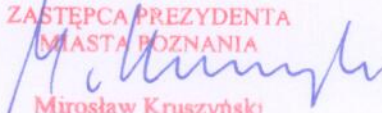
DYREKTOR WYDZIAŁU


Anna Krzymień-Bieszka

KIEROWNIK ODDZIAŁU


Barbara Dziezkaniec

ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA


Mirosław Kruszyński

*Miasto know-how

Urząd Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

tel. +48 61 878 53 45, fax +48 61 878 54 31, prezydent@um.poznan.pl, www.poznan.pl

26.05.10 
Marlena Antczak