## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

|  |  |
| --- | --- |
| w sprawie | **ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste.** |

Nieruchomość objęta wykazem stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia jest własnością Miasta Poznania.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości następuje na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu, nr TI/183/95 z dnia 4 stycznia 1995 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” ponowiła wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste w pismach nr TI/2406/96 z dnia 26 marca 1996 r., nr TI-G/10/180/00 z dnia 13 stycznia 2000 r., nr TG/5591/2013 z dnia 30 października 2013 r., nr TG/5557/2016 z dnia 16 grudnia 2016 r. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w trybie art. 207 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powyższym przepisem osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal w dniu 1 stycznia 1998 r., mogą żądać oddania nieruchomości w drodze umowy w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków, jeżeli zabudowały te nieruchomości na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą. Nabycie własności budynków wybudowanych ze środków własnych posiadaczy następuje nieodpłatnie.

Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 kwietnia 2006 r., SK 30/04: "Art. 1 pkt 81 lit. a w związku z art. 9 ustawy z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw (Dz. U. Nr 6, poz. 70): a) jest zgodny z art. 32 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, b) jest niezgodny z zasadą ochrony praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i art. 64 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim odnosi się do wszczętych a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy niezabudowanych przez ich posiadaczy.". Tym samym Trybunał Konstytucyjny w wyroku SK 30/04 przesądził o sprzeczności z Konstytucją art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami we wskazanym zakresie i na tej podstawie z dniem 18 kwietnia 2006 r. przepis ten utracił moc w tym zakresie, w jakim odnosił się do wszczętych, a niezakończonych przed jego wejściem w życie spraw dotyczących nabycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, niezabudowanych przez ich posiadaczy. Zasada ochrony praw słusznie nabytych, na którą powołuje się Trybunał Konstytucyjny, wywodzi się z art. 2 Konstytucji, tj. z zasady demokratycznego państwa prawnego, i stanowi wzorzec badania konstytucyjności norm prawnych. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle Młodych" w Poznaniu, składając wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste konkretnych działek gruntu, nabyła ekspektatywę maksymalnie ukształtowaną, na podstawie pierwotnego brzmienia 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, wydanymi 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 trwały 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.".

Działki gruntu będące przedmiotem regulacji zagospodarowane są jako parking. Sąsiedztwo nieruchomości tworzy zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Na działkach sąsiednich oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb Chartowo, ark. mapy 14, dz. nr 1/27, 3/19, znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny posiadający dwanaście kondygnacji nadziemnych, wybudowany z własnych środków, na podstawie pozwolenia na budowę nr BP-115/4607-A/77, z dnia 28 grudnia 1977 r., przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Osiedle Młodych” w Poznaniu. Teren ten objęty jest odrębnym postępowaniem mającym na celu oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu. Parking znajdujący się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów: obręb Chartowo, ark. mapy 14, dz. nr 1/29, 1/33, 1/35, stanowi grunt niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków znajdujących się w Poznaniu na os. Czecha.

Wyżej wymieniony parking został zagospodarowany na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego, Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego, o zatwierdzeniu planu realizacyjnego nr UAN-A/2028/8380-418/1714/89 z dnia 8 maja 1990 r., wydanej z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu w sprawie zatwierdzenia aneksu do planu realizacyjnego zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla Czecha w Poznaniu – parking przy budynku nr 11.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu była posiadaczem nieruchomości obejmującej działki nr: 1/29, 1/33, 1/35 z ark. 14, obręb Chartowo, zarówno 5 grudnia 1990 r., jak i 1 stycznia 1998 r.

Na potwierdzenie powyższego Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu w piśmie z dnia 20 czerwca 2018 r. złożył stosowne oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań zgodnie z art. 233 Kodeksu karnego.

W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu spełnia warunki przywołanego wyżej przepisu art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto zgodnie z art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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. Pismem nr TI/183/95 z dnia 4 stycznia 1995 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle Młodych" w Poznaniu złożyła wniosek o oddanie na jej rzecz przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa "Osiedle Młodych" spełnia przesłanki powyższego przepisu.

Na podstawie przepisu art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 j.t.) Prezydent Miasta Poznania podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w użytkowanie wieczyste. Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Poznania, plac Kolegiacki 17 i w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, ul. Gronowa 20, a także zamieszczeniu na jego stronie internetowej. Ponadto informacja o zamieszczeniu tego wykazu podana zostanie do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość. Wymóg powyższy dotyczy także odstąpienia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, w tym i takich, w stosunku do których określonym w ustawie podmiotom przysługuje roszczenie o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste.

Pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowej nieruchomości, w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 j.t.), przysługuje Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.

Termin złożenia wniosku w sprawie pierwszeństwa nabycia nieruchomości wynosi 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu stanowiącego załącznik do niniejszego zarządzenia.

W myśl art. 34 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy powyższy termin dotyczy również poprzednich właścicieli zbywanych nieruchomości, pozbawionych prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r., albo ich spadkobierców.

W tym stanie rzeczy wydanie niniejszego zarządzenia jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Bartosz Guss