## UZASADNIENIE

## DO PROJEKTU ZARZĄDZENIA

# **PREZYDENTA MIASTA POZNANIA**

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

Nieruchomości objęte wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia są własnością Miasta Poznania.

Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości następuje na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu nr TI/183/95 z 4 stycznia 1995 r. i TI/2406/96 z 26 marca 1996 r. Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste odbywa się w trybie art. 207 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.).

W myśl art. 207 w obecnym brzmieniu osoby, które były posiadaczami nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy w dniu 5 grudnia 1990 r. i pozostawały nimi nadal dnia 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 posiadacza następuje nieodpłatnie. Posiadacze, o których mowa w art. 207 ust. 1 ustawy, z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 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.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie SK 30/04 orzekł: „Art. 1 pkt 81 lit. a w związku z art. 9 ustawy 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 Rzeczpospolitej Polskiej, b) jest niezgodny z zasadą praw słusznie nabytych wyrażoną w art. 2 i 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 RP art. 1 pkt 81 lit. a we wskazanym zakresie i na tej podstawie z dniem 18 kwietnia 2006 r. przepis ten utracił moc w 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 powołał się Trybunał Konstytucyjny, wywodzi się z art. 2 Konstytucji, tj. z zasady demokratycznego państwa prawnego i stanowi wzorzec konstytucyjności norm prawnych. Obowiązujący w czasie, w którym wnioski nr TI/183/95 z 4 stycznia 1995 r. i TI/2406/96 z 26 marca 1996 r. zostały złożone i podlegały rozpatrzeniu, art. 207 przyznawał roszczenie 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 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oddanie następowało odpowiednio w użytkowanie wieczyste, w drodze umowy, lub w trwały zarząd, w drodze decyzji. Jeżeli oddaniu w użytkowanie wieczyste podlegała nieruchomość gruntowa zabudowana na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą, zastosowanie znajdował odpowiednio art. 200 ust. 1 pkt 1. Posiadacze, o których mowa w art. 207 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 „Osiedle Młodych” w Poznaniu, składając wniosek o oddanie w użytkowanie wieczyste konkretnych działek gruntu, była ich posiadaczem i nabyła ekspektatywę prawa maksymalnie ukształtowaną na podstawie art. 207 w pierwotnym brzmieniu, tj. w brzmieniu przed nowelizacją z 7 stycznia 2000 r.

Ustalono ponadto, że na terenie będącym przedmiotem regulacji znajdują się 3 parkingi zrealizowane wraz z budową kompleksu budynków mieszkalnych, oświatowych oraz handlowo-usługowych stanowiących obecne osiedle Czecha.

W toku prowadzonego postępowania ustalono, że:

* decyzją nr AB.II-600/1482/72 z 29 lipca 1972 r. Prezydium Rady Narodowej miasta Poznania Wydział Budownictwa, Urbanistyki i Architektury zatwierdzono plan realizacyjny inwestycji Górny Taras Rataj w Poznaniu składający się z planu ogólnego zagospodarowania inwestycji i opracowań branżowych;
* decyzją nr 441/MPo/90/73 z 10 września 1973 r., znak sprawy nr GPO II 600/1861/73, Prezydium Rady Narodowej miasta Poznania Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska zatwierdzono plan realizacyjny inwestycji budowy osiedla mieszkaniowego jednostki C w Poznaniu składającego się z ogólnego planu zagospodarowania części rysunkowej, części opisowej i projektów branżowych.

Na podstawie ww. decyzji ustalono, iż na załączniku graficznym do decyzji nr 441/MPo/90/73 z 10 września 1973 r. wrysowane zostały parkingi na nieruchomościach objętych wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia. Zgodnie z § 19 w związku z § 9 rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego z dnia 20 lutego 1975 (Dz. U. Nr 8, poz. 48 ze zm.) parkingi nie zostały zaliczone do obiektów wymagających odrębnego pozwolenia na budowę. Parkingi zostały ponadto zrealizowane na nieruchomościach wieczystoksięgowych zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, które były przedmiotem regulacji odrębnym zarządzeniem Nr 581/2022/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22 lipca 2022 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu oświadczył w piśmie z 4 stycznia 1995 r., że nakłady zlokalizowane na nieruchomości objętej wykazem stanowiącym załącznik nr 1 do zarządzenia Spółdzielnia zrealizowała ze środków własnych, w rozumieniu art. 207 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w Poznaniu. Na potwierdzenie powyższego przedstawiono dokumentację związaną z pozyskaniem środków oraz rozliczeniem inwestycji. Wartość nakładów na dzień 30 sierpnia 2023 r. wynosi łącznie: 3 141 000,00 zł (trzy miliony sto czterdzieści jeden tysięcy złotych), co wynika z oświadczenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu z dnia 12 września 2023 r. złożonego na podstawie wyceny z 30 sierpnia 2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu była nieprzerwanie posiadaczem działek obecnie oznaczonych ewidencyjnie nr 7/72 i 7/69 z ark. 11, nr 3/28 z ark. 13 i nr 1/43 z ark. 12, obrębu Chartowo, od czasu budowy osiedla Czecha – zatem 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 12 września 2023 r. złożył stosowne oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań zgodnie z art. 233 Kodeksu karnego.

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

Jednocześnie na podstawie art. 207 ust 1 ww. ustawy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu nabywa nieodpłatnie własność znajdujących się na gruncie budowli, gdyż zostały one zbudowane z jej środków własnych zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” w Poznaniu.

Ponadto art. 207 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że posiadacze, o których mowa w ust. 1 art. 207, 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 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 tym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu spełnia przesłanki powyższego przepisu.

Na podstawie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) Prezydent Miasta Poznania podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste. Wykaz ten podlega wywieszeniu na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu oraz zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Miasta Poznania.

Ponadto informację o zamieszczeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej, o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość. Powyższy wymóg 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 2023 r. poz. 344 ze zm.), 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 nr 1 do zarządzenia.

W tym stanie rzeczy wydanie zarządzenia jest uzasadnione.

DYREKTOR WYDZIAŁU

(-) Magda Albińska