Poznań, 03.02.2023 r.

Znak sprawy: Or-II.0003.1.19.2023

Nr rej.: 030223-2133

Pani
Ewa Jemielity
Radna Miasta Poznania

Szanowna Pani Radna,

odpowiadając na otrzymane za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 19 stycznia 2023 r. i przekazane mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia zapytanie Pani Radnej w sprawie bezumownego korzystania z gruntu miejskiego, uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 224 § 2 i art. 225, w powiązaniu z art. 118 Kodeksu Cywilnego[[1]](#footnote-1) Miastu Poznań, jako właścicielowi nieruchomości, przysługuje stosowne wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy do trzech lat wstecz. Wynagrodzenia zostały wyliczone na podstawie stawek obowiązujących w umowach najmu/dzierżawy, określonych w zarządzeniu nr 745/2013/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części ze zmianami, oraz w zarządzeniu nr 724/2021/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 września 2021 r. w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości komunalnych. Wysokość stawki czynszu netto zależna jest od określenia celu dzierżawy, strefy miasta i jednostki powierzchni na okres. Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należy się właścicielowi w wysokości wynagrodzenia rynkowego, jakie uzyskałby wydzierżawiając nieruchomość na dany cel na wolnym rynku.

Wynagrodzenie należne Miastu Poznań za korzystanie z nieruchomości komunalnych, położonych w strefie peryferyjnej, przez właścicieli posesji przy ul. zanonimizowane zostało zatem obliczone na podstawie iloczynu powierzchni oraz stawki, które w zależności od celu kształtowały się następująco:

a) cel: punkty sprzedaży samochodów – 3,00 zł/m²/mc

b) cel: reklama – 400 zł/ m² tablicy/rok

c) cel: teren przylegający do posesji – 1,20 zł/ m²/rok

Właścicielowi nieruchomości zanonimizowane naliczono opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości miejskiej gdyż: w wyniku przeprowadzonej w dniu 6 marca 2022 r. przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wizji terenowej stwierdzono, że na części ww. działki o powierzchni 178 m2 został urządzony plac dla aut wystawionych na sprzedaż. Na zaparkowanych na działce miejskiej samochodach widniały kartki z informacją „sprzedam” i podanym numerem telefonu, który widnieje na planszach informujących o auto-naprawie i auto-częściach umieszczonych przed posesją przy ul. zanonimizowane.

Do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w kwietniu 2022 r. od Zarządu Dróg Miejskich wpłynęła informacja, że podczas wizji w terenie przeprowadzonej dnia 6 kwietnia 2022 r. stwierdzono parkowanie dużej liczby samochodów osobowych na terenie zieleni położonym przy ul. zanonimizowane, niedaleko skrzyżowania z ul. zanonimizowane, na wysokości posesji nr zanonimizowane. Pojazdy zaparkowane zostały na terenie działki, która nie stanowi pasa drogowego ul. zanonimizowane. Samochody przeznaczone były do sprzedaży, a podany numer telefonu w oknach pojazdów wskazywał, że sprzedaje je właściciel komisu położonego po drugiej stronie ulicy zanonimizowane, na nieruchomości nr zanonimizowane. Zarząd Dróg Miejskich zwrócił się z prośbą do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o podjęcie stosownych działań zmierzających do usunięcia pojazdów, które degradują teren zieleni i wpływają negatywnie na estetykę tego miejsca. Powyższe pismo zostało skierowane także do Straży Miejskiej Miasta Poznania.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami pismem z dnia 5 maja 2022 r. poprosił właściciela nieruchomości zanonimizowane o informacje od kiedy, za czyją zgodą i na jakiej podstawie korzysta z nieruchomości miejskiej oraz o dołączenie kopii dokumentów potwierdzających złożone wyjaśnienia.

W piśmie wyjaśniającym z dnia 23 maja 2022 r. właściciel nieruchomości zanonimizowane poinformował Wydział Gospodarki Nieruchomościami, że dnia 17 stycznia 2020 r. złożył pismo do Zarządu Dróg Miejskich z prośbą o wyrażenie zgody na parkowanie swoich samochodów na terenie zarządzanym przez ZDM. Z pisma z dnia 17 stycznia 2020 r., stanowiącego załącznik do wspomnianych wyjaśnień wynika, że właściciel nieruchomości zanonimizowane zwrócił się do Zarządu Dróg Miejskich o rozpatrzenie swego wniosku, przy czym nie zawarł w piśmie żadnego żądania, oprócz prośby o przeprowadzenie wizji. Właściciel nieruchomości zanonimizowane opisał sytuację jaka ma miejsce na działce nr zanonimizowane wskazując, że od kilku lat były parkowane na placu przy ul. zanonimizowane samochody. Na piśmie został podany numer telefonu, który widniał w oknach pojazdów zaparkowanych na działce miejskiej oraz który widnieje na planszach informujących o auto-naprawie i auto-częściach umieszczonych przed posesją przy ul. zanonimizowane.

Odnosząc się do stwierdzenia o nieudzieleniu zainteresowanemu odpowiedzi na pismo z dnia 17 stycznia 2020 r., informuję, że w przesłanym piśmie mieszkaniec zgłosił problem z licznymi kontrolami Straży Miejskiej Miasta Poznania, związanymi z parkowaniem samochodów różnych marek na nieoznakowanym placu przy ul. zanonimizowane w Poznaniu. Mieszkaniec nie wnioskował w piśmie o zezwolenie na parkowanie. Poprosił jedynie o wizję w terenie i potwierdzenie, że teren jest „państwowy”, i w związku z tym mogą na nim parkować samochody.

Zgodnie z notatką służbową zawartą w aktach sprawy, po przeprowadzeniu wizji w terenie pracownik ZDM udzielił zainteresowanemu wyjaśnień telefonicznych w przedmiotowej sprawie, informując, że teren nie jest w zarządzie ZDM, a działania podejmowane przez Straż Miejską wynikają z jej kompetencji. Uzgodniono jednocześnie z mieszkańcem, że wyjaśniania telefoniczne są wystarczające.

Ponadto informuję, że pomimo udzielonych mieszkańcowi wyjaśnień, dnia 3 lutego 2022 r. do ZDM wpłynęło kolejne pismo zainteresowanego, w którym zawnioskował tym razem o wydanie pisemnej zgody na parkowanie jego pojazdów na pustym, nieoznakowanym placu przy ul. zanonimizowane w Poznaniu. ZDM udzielił mieszkańcowi odpowiedzi pismem RO.400.181.2022 z dnia 9 marca 2022 r., w którym ponownie wyjaśniono, że wskazana lokalizacja znajduje się poza pasem drogowym i nie jest w administracji ZDM.

Wizja terenowa z dnia 16 sierpnia 2022 r. przeprowadzona przez pracownika WGN na przedmiotowej działce wykazała obecność aut na gruncie.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami pismem z dnia 12 września 2022 r. poinformował właściciela nieruchomości zanonimizowane, że:

* zgodnie z zapisami w księdze wieczystej nr zanonimizowane działka zanonimizowane stanowi własność Miasta Poznania;
* w wyniku wizji terenowej ustalono, że korzysta z części ww. działki o powierzchni 178 m², która została urządzona jako plac dla aut wystawionych na sprzedaż;
* w toku postępowania ustalono, że przedmiotowa nieruchomość miejska jest użytkowana bez jakiegokolwiek tytułu do gruntu. Zaparkowane na niej samochody przeznaczone są do sprzedaży, a podany numer telefonu w oknach pojazdów wskazuje, że sprzedaje je właściciel komisu położonego po drugiej stronie ulicy zanonimizowane, na nieruchomości nr zanonimizowane. Odpowiadając na wezwanie do wyjaśnień, właściciel nieruchomości zanonimizowane pismem z dnia 23 maja 2022 r. poinformował, że złożył pismo do Zarządu Dróg Miejskich z prośbą o wyrażenie zgody na parkowanie jego samochodów na terenie zarządzającym ZDM. Natomiast z pisma przesłanego przez właściciela nieruchomości zanonimizowane do ZDM z dnia 17 stycznia 2020 r. wynika, że samochody parkowane są na przedmiotowej nieruchomości od kilku lat. Właściciel nie przedstawił odpowiedzi Zarządu Dróg Miejskich.

Ponadto, właściciela nieruchomości zanonimizowane poinformowano, że działka zanonimizowane objęta jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Morasko – Radojewo – Umułtowo wschód część A”[[2]](#footnote-2) i położona jest na terenie oznaczonym w ww. planie symbolem 1ZI, który jest przeznaczony pod zieleń izolacyjną, tworzącą gęste nasadzenia zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej, głównie zimozielonej. Przedmiotowa działka nie stanowi pasa drogowego ul. zanonimizowane. W związku z przeznaczeniem terenu w planie zagospodarowania przestrzennego, Wydział Gospodarki Nieruchomościami podjął czynności mające na celu powierzenie przedmiotowej nieruchomości Zarządowi Zieleni Miejskiej.

Wobec powyższego, wezwano właściciela nieruchomości zanonimizowane do zaprzestania korzystania z przedmiotowej działki, usunięcia pojazdów w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej korespondencji oraz poinformowano, iż zgodnie z art. 224 § 2 i 225 w powiązaniu z art. 118 Kodeksu Cywilnego, Miastu Poznań, jako właścicielowi nieruchomości przysługuje stosowne wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy do trzech lat wstecz.

Wynagrodzenie w wysokości 19.224,00 zł za okres od 1 września 2019 r. do 31 sierpnia 2022 r. zostało wyliczone na podstawie stawek obowiązujących w umowach najmu/dzierżawy, określonych w zarządzeniu nr 745/2013/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Poznania lub ich części ze zmianami, oraz w zarządzeniu nr 724/2021/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 14 września 2021 r. w sprawie wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości komunalnych.

Właściciel nieruchomości zanonimizowane w odpowiedzi na pismo WGN z dnia 12 września 2022 r. skierował jednocześnie do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismo z dnia 28 września 2022 r. Wydział Gospodarki Nieruchomościami w odpowiedzi poinformował, że podtrzymuje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 12 września 2022 r. oraz że skarga jest bezzasadna. Zwrócono uwagę, iż zgodnie z art. 224 § 2 i 225 Kodeksu Cywilnego opłata za bezumowne korzystanie z gruntu jest wynagrodzeniem należnym właścicielowi nieruchomości – Miastu Poznań za korzystanie z jego rzeczy.

Na podstawie wizji terenowej ustalono, że właściciel nieruchomości zanonimizowane korzysta z części ww. działki o powierzchni 178 m², która została urządzona jako plac dla aut wystawionych na sprzedaż. Ustalono, że nieruchomość miejska była użytkowana przez właściciela nieruchomości zanonimizowane bez jakiegokolwiek tytułu do gruntu w okresie od 1 września 2019 r. do 31 sierpnia 2022 r., zatem naliczone wynagrodzenie jest zasadne. Dołączone przez właściciela nieruchomości zanonimizowane do pisma z dnia 28 września 2022 r. pismo kierowane do Zarządu Dróg Miejskich z dnia 3 lutego 2022 r. z prośbą o wydanie pisemnej zgody na parkowanie samochodów osobowych na pustym placu przy ul. zanonimizowane w Poznaniu potwierdza korzystanie z przedmiotowej działki miejskiej.

Natomiast Zarząd Dróg Miejskich pismem z dnia 9 marca 2022 r. poinformował właściciela nieruchomości zanonimizowane, że zgłoszenie dotyczy parkowania na terenie dz. zanonimizowane, która znajduje się poza pasem drogowym, a Zarząd Dróg Miejskich nie administruje tym terenem. Zgodnie z obowiązującym Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Poznania i Regulaminem Organizacyjnym Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, gospodarowanie nieruchomościami nie przekazanymi innym jednostkom pozostaje w kompetencji WGN.

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

Do wiadomości:
Przewodniczący Rady Miasta

1. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 [↑](#footnote-ref-1)
2. Uchwała Rady Miasta Poznania nr XXXV/510/VI/2012 z dnia 10 lipca 2012 r. [↑](#footnote-ref-2)