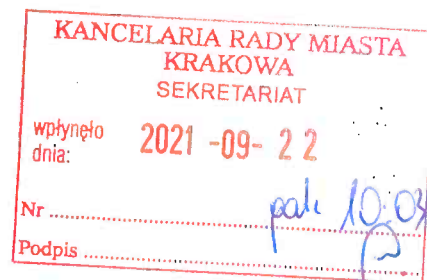


UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia



w sprawie skargi na Prezydenta Miasta Krakowa

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Spółki JTL Property Holdings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa na działanie Prezydenta Miasta Krakowa, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, na podstawie którego rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.

Pod względem formalno-prawnym

opiniuje bez uwag

Piotr Łanoszka
Kr-1229

Skarga Spółki JTL Property Holdings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa działającej przez pełnomocnika adwokata Sebastiana Bentkowskiego z Kancelarii Synoradzki, Bentkowska i Partnerzy Adwokaci Sp. P. z siedzibą w Warszawie na Prezydenta Miasta Krakowa, dotyczy działań Prezydenta w kwestii przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki nr 578/4 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze wraz z własnością przepompowni powodziowej „Wilga”.

Skarżący zarzucają Prezydentowi Miasta Krakowa m.in. niewykonywanie uchwały Rady Miasta Krakowa nr XLVIII/1297/20 z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2021-2025” Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie (obecnie Wodociągi Miasta Krakowa S.A.) w zakresie dotyczącym nabycia przepompowni powodziowej „Wilga” wraz z prawem do części nieruchomości składającej się z działki nr 578/4 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, niewłaściwego sprawowania nadzoru właścicielskiego nad majątkiem komunalnym oraz doprowadzenia w związku z niewłaściwym nadzorem do nieprzestrzegania przez MPWiK S.A. w Krakowie (obecnie Wodociągi Miasta Krakowa S.A.) obowiązków określonych art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień, odnosząc się do zarzutu niewłaściwego sprawowania nadzoru właścicielskiego nad spółką Wodociągi Miasta Krakowa S.A. poinformował, że wszystkie akcje spółki Wodociągi Miasta Krakowa S.A. należą do Krakowskiego Holdingu Komunalnego S.A., będącego jednoosobową spółką Gminy Miejskiej Kraków. Prezydent Miasta Krakowa na podstawie udzielonego przez Krakowski Holding Komunalny S.A. pełnomocnictwa, pełni funkcję walnego zgromadzenia w spółce Wodociągi Miasta Krakowa S.A. Zgodnie z art. 375 ustawy z dnia 15 września 2000r. Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1526, ze zm.), walne zgromadzenie i rada nadzorcza nie mogą wydawać zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółki. W spółkach akcyjnych nie występuje prawo do indywidualnej kontroli spółki przez akcjonariusza. Zadania te pełni powoływana obligatoryjnie Rada Nadzorcza, która sprawuje stały nadzór nad działalnością spółki, będąca organem odrębnym i niezależnym od Walnego Zgromadzenia. Natomiast stosownie do art. 368 ww. ustawy, zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje spółkę. Oznacza to, że w spółkach kapitałowych obowiązuje zasada domniemania kompetencji organu zarządzającego. Zarząd prowadzi sprawy spółki we wszystkich obszarach niezastrzeżonych wyraźnie do kompetencji innych organów spółki oraz reprezentuje spółkę. Prowadzenie spraw spółki dotyczy sfery wewnętrznej funkcjonowania spółki (podejmowania decyzji organizacyjnych i gospodarczych w spółce), natomiast reprezentacja odnosi się do relacji zewnętrznych (składania oświadczeń woli wobec innych niż spółka uczestników obrotu prawnego).

Prezydent Miasta Krakowa nie posiada zatem kompetencji uprawniających do wydawania Wodociągom Miasta Krakowa S.A. wiążących poleceń, a decyzja co do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki nr 578/4 obr. 12 jednostka ewidencyjna Kraków - Podgórze wraz z własnością przepompowni „Wilga” oraz terminu zawarcia przedmiotowej umowy, należy do władz Spółki.

Niezależnie od powyższego w kontekście sformułowanych zarzutów wobec sprzeciwu Gminy Miejskiej Kraków na odłączenie działki nr 578/3 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze z księgi wieczystej nr KR1P/00552621/8, Prezydent poinformował, że w ramach zawartej przez Gminę Miejską Kraków ze spółką JTL Property Holdings Sp. z o.o. Spółka

komandytowa z siedzibą w Krakowie umowy Rep. A Nr 11511/2016 z dnia 16 września 2016 r., działka nr 578/1 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze została oddana na użytkowanie wieczyste, wyłonionej w drodze przetargu ww. Spółce, celem wybudowania na powyższym gruncie przepompowni powodziowej wraz z głowicą syfonu.

Aktualnie w użytkowaniu wieczystym spółki JTL Property Holdings Sp. z o.o. Spółka komandytowa znajdują się działki nr: 578/3 o pow. 904 m² oraz 578/4 o pow. 357 m², obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, objęte księgą wieczystą nr KR1P/00552621/8. Działki te powstały w wyniku podziału działki nr 578/1 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, położonej przy ulicy Ludwinowskiej w Krakowie dokonanego na wniosek Spółki, decyzją nr 821/2018 z dnia 31 grudnia 2018 r. wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa.

W kwestii zarzutów dotyczących cyt. „bezpodstawności odmowy przejęcia od Skarżącego przepompowni z powodu wydzielenia działki nr 578/4”, Prezydent poinformował, że czym innym są działania podejmowane przez Prezydenta Miasta Krakowa będącego organem administracji publicznej wydającym decyzje, czy postanowienia po spełnieniu prawnie określonych formalnych warunków, a czym innym są działania na gruncie uprawnień właścicielskich, podejmowanych przez Prezydenta Miasta Krakowa w sferze prawa cywilnego, jako podmiotu gospodarującego mieniem Gminy Miejskiej Kraków.

Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa kilkakrotnie wyrażał zdecydowany sprzeciw wobec zamiaru odłączenia działki nr 578/3 obr.12 jednostka ewidencyjna Podgórze z księgi wieczystej nr KR1P/00552621/8 m.in. we wniosku nr GS-03.6842.3.6.2019.DP z dnia 28 listopada 2019 r. oraz we wnioskach nr GS-03.6842.3.6.2019.DP z 17, 18 i 23 marca 2021 r., skierowanych do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, o dokonanie wpisu w księdze wieczystej nr KR1P/00552621/8 zastrzeżenia braku zgody Gminy Miejskiej Kraków na odłączenie powyższej nieruchomości z tej księgi. Sprzeciw Gminy Miejskiej Kraków odnośnie odłączenia działki nr 578/3 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze związany jest z dokonaniem przez użytkownika wieczystego bez uprzedniej zgody właściciela przedmiotowej działki, tj. Gminy Miejskiej Kraków podziału działki nr 578/1 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze na działki o nr: 578/3 i 578/4, jak również ze względu na zmanifestowanie woli zabudowy jednej z nowoutworzonych działek obiektem nieprzewidzianym umową użytkowania wieczystego. Powyższe działania jednoznacznie wskazują, że zasadnicza część terenu oddanego spółce JTL Property Holdings Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie w użytkowanie wieczyste okazuje się zbędna dla celu, dla którego została zawarta umowa użytkowania wieczystego, co zostało przez Gminę Miejską Kraków podkreślone w ramach argumentacji prawniczej w związku z kierowanymi do Sądu wnioskami w tej sprawie.

Ponadto Prezydent Miasta Krakowa poinformował, że wbrew twierdzeniom zawartym w skardze z 20 kwietnia 2021 r., Spółka nie może się powoływać na brak wiedzy odnośnie niewyrażania przez Gminę Miejską Kraków zgody na odłączenie działki nr 578/3 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze z księgi wieczystej KR1P/00552621/8 m.in. z uwagi na to, że stosowny zapis o braku zgody Gminy Miejskiej Kraków w tym zakresie został umieszczony w akcie notarialnym Rep A Nr 137/2020 z dnia 3 stycznia 2020 r., dokumentującym oświadczenie użytkownika wieczystego o ustanowieniu na rzecz Tauron Dystrybucja S.A służebności przesyłu.

Ponadto w dniu 11 marca 2021 r. został ujawniony w księdze wieczystej wniosek użytkownika wieczystego o odłączenie działki nr 578/3 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze z księgi wieczystej nr KR1P/00552621/8 i założenie dla niej nowej księgi wieczystej. Natomiast pismem z 12 marca 2021 r. użytkownik wieczysty złożył w Sądzie wniosek o przyspieszenie procedowania sprawy odłączenia powyższej działki, co spotkało się z wyrażeniem przez Wydział Skarbu Miasta UMK sprzeciwu wskazanymi wcześniej wnioskami.

W związku z dokonaniem na wniosek użytkownika wieczystego podziałem działki nr 578/1 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze, a także wobec uzyskanej przez użytkownika wieczystego postanowieniem nr AU-01-2.6740.6.21.2019.ACH z dnia

Ah

12 sierpnia 2019 r. zgody na odstępstwo od uregulowań zawartych w § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), polegające na cyt. „wykonaniu projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 578/3 obr. 12 jedn. ewid. Podgórze (...)”, poinformowano użytkownika wieczystego o sprzeciwie Gminy Miejskiej Kraków wobec wszelkich działań zmierzających do zrealizowania na działce nr 578/3 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze zabudowy o charakterze innym, aniżeli wynika to z umowy użytkowania wieczystego, tj. w celu innym niż budowy przepompowni powodziowej wraz z głowicą syfonu.

Wskazać należy, że wolą właściciela nieruchomości, tj. Gminy Miejskiej Kraków, było nałożenie na użytkownika wieczystego terminowego zrealizowania celu zdefiniowanego w umowie na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Pod pojęciem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, w stosunku do którego istnieje obowiązek użytkownika wieczystego zrealizowania celu określonego w umowie użytkowania wieczystego, należy rozumieć całość terenu oddanego w użytkowanie wieczyste. Zarówno treść umowy użytkowania wieczystego, jak również nakaz celowościowego rozumienia istoty tego prawa, a także zasady logiki i ekonomiki gospodarowania nieruchomościami, nie uzasadniają podejmowania przez użytkownika wieczystego działań związanych z arbitralnym i jednostronnym przeznaczaniem terenu oddanego w użytkowanie wieczyste, który okazał się zbędny dla realizacji zamierzenia wynikającego z umowy, na inne cele, niezgodne i całkowicie sprzeczne z celem pierwotnym. Owe sprzeczności nie usuwa ani w żaden sposób nie sanuje zgodność nowego, określonego jednostronnie przez użytkownika wieczystego zamierzenia z normami planistycznymi zagospodarowania przestrzennego tego obszaru. Odmienne postrzeganie wypaczałoby bowiem systemową istotę prawa użytkowania wieczystego jako prawa celowego.

Niewątpliwie jest, że użytkownik wieczysty uprawniony jest podejmować działania w sferze zagospodarowania nieruchomości w zakresie zasadniczo zbieżnym ze sferą uprawnień przynależnych właścicielowi. Niemniej jednak mając na uwadze okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego posiada względem prawa własności charakter zależny, a zależność tę definiuje i statuuje cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, toteż każde niepodjęcie przez użytkownika wieczystego działania poza zakresem uzgodnionego celu, jak również samo podjęcie działań, ale nieprzewidzianych umową, są złamaniem zobowiązaniowej strony umowy użytkowania wieczystego i jako taka może być oceniana w kontekście uregulowań zawartych w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1740, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z późn. zm.).

Dokonany podział działki nr 578/1 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze na działki nr 578/3 i 578/4 oraz zmanifestowanie przez spółkę JTL Property Holdings Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie woli zabudowy jednej z nowoutworzonych działek obiektem nieprzewidzianym umową użytkowania wieczystego, stanowiły podstawę do wystąpienia przez Gminę Miejską Kraków w dniu 30 kwietnia 2021 r. z pozwem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego względem działki nr 578/3 obręb 12 jednostka ewidencyjna Podgórze.

Porozumienie zawarte w dniu 16 września 2016 r. pomiędzy Wodociągami Miasta Krakowa S.A. (ówczesne Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie), a JTL Property Holdings Sp. z o.o. Spółka komandytowa z siedzibą w Krakowie nie może być, stosownie do § 6 ww. porozumienia, stosowane jako źródło zobowiązania w przedmiocie zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki nr 578/4 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze położonej przy ulicy Ludwinowskiej w Krakowie wraz z własnością urządzeń przepompowni „Wilga” i infrastruktury technicznej.

Dyspozycja wynikająca z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 21 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny nie stanowi również o obowiązku dokonania tej czynności prawnej, a jedynie formułuje roszczenie. Ponadto, brak tytułu prawnego w postaci prawa własności nieruchomości zabudowanej infrastrukturą wodnokanalizacyjną nie wpływa na zdolność i niezawodność tych urządzeń oraz prawidłowość i ciągłość realizowania przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. swoich zadań statutowych. Wobec szeregu nieruchomości zabudowanych przedmiotową infrastrukturą spółka Wodociągi Miasta Krakowa S.A. posiada władztwo wynikające z innych tytułów prawnych, takich jak użytkowanie, dzierżawa, czy służebność przesyłu. Powyższe sytuacje wynikają z szerokiego wachlarza uwarunkowań prawnych i stanu faktycznego nieruchomości uniemożliwiających czasowo uzyskanie ich własności, bądź w ogóle wyłączających taką możliwość.

Niezależnie od powyższego Prezydent Miasta Krakowa, mając na uwadze swoje ograniczone kompetencje jako pełniącego w spółce Wodociągi Miasta Krakowa S.A. funkcję Walnego Zgromadzenia, przekazał wyjaśnienia, które zostały pozyskane od Spółki Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w kontekście sformułowanych w skardze zastrzeżeń.

Spółka Wodociągi Miasta Krakowa S.A. ustosunkowała się do kwestii pozostających przedmiotem skargi z dnia 20 kwietnia 2021 r. i poinformowała, że wskazane zarzuty wobec WMK S.A. zawarte w skardze JTL Property Holdings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa są całkowicie bezpodstawne.

Odnosnie zarzutu pierwszego - niewykonywania uchwały Rady Miasta Krakowa nr XLVII/1297/20 i zarzutu drugiego - niewykonywania przez Wodociągi Miasta Krakowa S.A. zobowiązań finansowych wynikających z art. 49 kodeksu cywilnego podniesiono, że nie jest prawdą stwierdzenie jakoby Wodociągi Miasta Krakowa S.A. uchyliły się czy też uchylają się od zawarcia umowy nabycia obiektu pompowni powodziowej „Wilga” wraz z prawem do terenu. Także nie sposób zgodzić się z zarzutem skargi o rzekomej odmowie Prezydenta Miasta Krakowa dotyczącej wyrażenia zgody na odkupienie przepompowni Wilga przez Spółkę. W aktualnym stanie faktycznym i prawnym sprawy, nie zachodzą przesłanki do wyartykułowania przez Skarżącego jakichkolwiek żądań w stosunku do WMK S.A. w trybie art. 49 § 2 kodeksu cywilnego, a tym bardziej zarzutu związanego z brakiem wykonania Uchwały Rady Miasta Krakowa nr XLVIII/1297/20 z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia „Wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na lata 2021-2025” Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji S.A. w Krakowie (obecnie Wodociągi Miasta Krakowa S.A.) w zakresie dotyczącym nabycia przepompowni powodziowej „Wilga” wraz z prawem do części nieruchomości składającej się z działki nr 578/4 obr. 12 jednostka ewidencyjna Podgórze. Okoliczności przedmiotowej sprawy powodujące niemożność zawarcia skutecznej umowy nabycia obiektu pompowni powodziowej Wilga wraz z prawem do terenu są zgoła odmienne i niezależne od podjętej przez Radę Miasta Krakowa Uchwały nr XLVIII/1297/20, jak również nie mają zarówno bezpośredniego jak i pośredniego związku z przepisami ustawy z 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (dalej: ustawa zzwś).

W pierwszej kolejności wskazano, że obiekt pompowni przeciwpowodziowej Wilga nie stanowi mienia komunalnego, zaś ustawa zzwś nie zawiera regulacji prawnych dotyczących urządzeń przeciwpowodziowych wodociągowo - kanalizacyjnych.

Zaznaczono, że umowa o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, stanowiącej wówczas działkę 578/1 obr. 12 Podgórze przy ul. Ludwinowskiej, została zawarta pomiędzy Skarżącym a Gminą Miejską Kraków na okres 99 lat. W oparciu o ww. umowę Spółka pod firmą JTL Property Holdings Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa (dalej zwana JTL), podjęła zobowiązanie związane z realizacją celu, na jaki została mu oddana nieruchomość, tj. budowę przepompowni „Wilga”. Natomiast zawarte porozumienie z 16.09.2016 r. pomiędzy MPWiK S.A. (aktualne WMK S.A.) a JTL jest jedynie deklaracją co do przyszłych zamierzeń Stron. Zgodnie z § 6 ww. porozumienia podpisanego przez JTL a MPWiK S.A (aktualnie WMK S.A.) cyt.: zawarte Porozumienie ani

też poszczególne jego zapisy nie są umową przedwstępną ani nie mogą być w jakikolwiek sposób interpretowane jako oferta handlowa, ani też jako umowa przedwstępna i żadna ze Stron nie będzie w związku z tym zobowiązana do zawarcia jakichkolwiek umów.

W świetle zawartego porozumienia intencyjnego z 2016 r. WMK S.A. pod koniec 2020 r. podjęły szereg działań zmierzających do nabycia pompowni powodziowej „Wilga” wraz z prawem do części nieruchomości od jej aktualnego użytkownika wieczystego. Spółka wielokrotnie w korespondencji kierowanej do Skarżącego (spółki JTL), wyrażała chęć odkupu pompowni powodziowej wraz z prawem do części nieruchomości objętej księgą wieczystą KR1P/00552621/8 składającej się działki 578/4 obr. 12 Podgórze. Uzgodnione zostały również warunki finansowe transakcji dotyczącej nabycia prawa własności budowli i urządzeń ww. pompowni wraz z prawem do terenu oraz projekt aktu notarialnego. Należy podkreślić, że z uwagi na charakter prawny tytułu do nieruchomości, na której została wybudowana pompownia powodziowa „Wilga”, tj. użytkowanie wieczyste, zgodnie z brzmieniem art. 235 § 2 kodeksu cywilnego, nie sposób jest przenieść prawo własności do obiektów i urządzeń wybudowanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste bez jednoczesnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu, na którym zostały wybudowane.

W piśmie WMK S.A. z dnia 10.02.2021 r., znak: EEM.211.7.2020 wskazano warunki formalne niezbędne do spełnienia w celu sfinalizowania transakcji pomiędzy stronami. Wśród wymaganych do tej transakcji dokumentów notariusz, który przygotował projekt umowy sprzedaży, wskazał na konieczność przedłożenia zgody właściciela nieruchomości na odłączenie działki nr 578/4 obr. 12 Podgórze do nowej księgi wieczystej.

W styczniu 2021 roku Wodociągi Miasta Krakowa S.A. otrzymały pismo ze stanowiskiem właściciela nieruchomości, z którego jednoznacznie wynika, że nie wyrażał zgody na podział geodezyjny działki nr 578/1 na działki nr 578/3 i 578/4, a w konsekwencji nie wyraża zgody na odłączenie jednej z tych działek do innej księgi wieczystej.

Z dotychczasowych działań Wodociągów Miasta Krakowa S.A., niewątpliwie zatem wynika, że WMK S.A. działały z zachowaniem zasad należytej staranności, jak również w dobrej wierze prowadziły z JTL dotychczasowe negocjacje oraz rozmowy, zmierzające do sfinalizowania umowy sprzedaży. Podpisanie przez WMK S.A. aktu notarialnego obciążonego wadą formalnoprawną w postaci braku zgody właściciela nieruchomości mogłoby doprowadzić do nieważności czynności notarialnej, a nadto skutkować brakiem wpisu w stosownej księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego. W konsekwencji takie negatywne skutki mogą doprowadzić do powstania szkody majątkowej po stronie WMK S.A., gdyż wartość transakcji opiewa na kwotę brutto ok. 12.000.000 (słownie: dwanaście milionów) złotych.

Wobec tego zarzuty stawiane Prezydentowi Miasta Krakowa, jak i WMK S.A. o braku realizacji treści uchwały Rady Miasta Krakowa i o niewykonaniu zobowiązań finansowych są całkowicie bezzasadne. Z całą stanowczością należy podkreślić, że to podjęte przez Skarżącego działania, uniemożliwiają obecnie sfinalizowanie przedmiotowej umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Odnosnie naruszenia art. 5 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków poprzez brak zapewnienia zdolności posiadanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych do realizacji dostaw wody w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem oraz dostaw wody i odprowadzania ścieków w sposób ciągły i niezawodny, w związku z brakiem tytułu prawnego do korzystania z działki nr 578/4 należy wyjaśnić, że powołany artykuł dotyczy zapewnienia dostaw wody i odprowadzania ścieków, a pompownia powodziowa - jak sama nazwa wskazuje i co zostało wyjaśnione wyżej - nie służy celowi zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków. Dodatkowo trzeba podkreślić, że obowiązki przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, wnikające z art. 5 ust. 1 ustawy zzwś, dotyczą przedsiębiorstwa jako posiadacza urządzeń. Faktycznym i prawnym posiadaczem obiektu pompowni powodziowej „Wilga” jest jej aktualny właściciel oraz użytkownik wieczysty działki nr 578/4, tj. Skarżąca Spółka JTL. Wbrew twierdzeniom

w skardze, obiekt pompowni „Wilga” nigdy nie został przez WMK S.A. odebrany w rozumieniu przepisów prawa budowlanego oraz kodeksu cywilnego. Nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistości twierdzenie Skarżącego o dokonaniu przez WMK S.A. odbioru urządzeń i budowli pompowni „Wilga”, ani o przejęciu faktycznym ww. obiektu. Załączone do skargi protokoły są wyłącznie potwierdzeniem wykonania czynności rozruchu, czyli sprawdzeniem działania urządzeń, które mogą stanowić podstawę do rozpoczęcia czynności właściwego odbioru technicznego. Podkreślenia wymaga fakt, że dokumentem potwierdzającym przejęcie urządzeń i obiektów do eksploatacji (tj. objęcie ich w posiadanie) jest protokół odbioru końcowego, o czym strona Skarżąca miała wiedzę. A zatem odbiór końcowy, jak uzgodniono, nastąpi po zawarciu aktu notarialnego nabycia obiektu pompowni powodziowej „Wilga” wraz z prawem do terenu. Czynność właściwego odbioru końcowego ma również zasadnicze znaczenie dla rozpoczęcia biegu terminu rękojmi oraz gwarancji wykonawcy lub wykonawców robót budowlanych w rozumieniu przepisów prawa cywilnego. Nadto, żadnym pismem Prezydent Miasta Krakowa ani WMK S.A. nie odmówiły zgody na odkupienie przepompowni „Wilga”. W korespondencji, jak już wcześniej wskazano, ustalone zostały warunki formalne do zawarcia transakcji, bez których transakcja nie może zostać sfinalizowana oraz spełnienie których leży w gestii użytkownika wieczystego Spółki JTL.

Wodociągi Miasta Krakowa S.A. współpracowały z JTL zarówno na etapie budowy obiektu, jak i na etapie przygotowania do rozruchu. I tak, WMK S.A. na prośbę JTL delegowały swoich przedstawicieli jako doradców do konsultacji po rozpoczęciu procesu budowlanego w marcu 2020 r. (nie pełnili oni funkcji inspektorów nadzoru w rozumieniu przepisów prawa budowlanego). Za przebieg procesu budowlanego w całości odpowiadał Inwestor, o czym świadczy choćby treść pisma z 16 marca 2020 r. załączone do skargi, które zostało w sposób dowolny i niezgodny z rzeczywistym stanem sprawy zinterpretowane przez Skarżącego w przedmiotowej skardze. Ponadto, jak wynika z korespondencji między WMK S.A. a JTL, nadzór merytoryczny nad inwestycją sprawowała firma wybrana przez Inwestora.

Nieprawdziwe jest również twierdzenie Skarżącego, że pompownia powodziowa „Wilga” z dniem 9 września 2020 r. została włączona do sieci wodociągowo-kanalizacyjnej WMK S.A. i jest obsługiwana zdalnie. Inwestor w trakcie procesu budowlanego nie konsultował kwestii automatyki i sterowania z WMK S.A. ani wizualizacji obiektów pompowni w systemach WMK S.A.. Dopiero na etapie testów rozruchowych w październiku 2020 r. została wykonana wizualizacja obiektów w systemach SCADA, co nadal nie oznacza obsługi zdalnej pompowni, zwłaszcza że obiekt nadal jest własnością Inwestora JTL, nie jest odebrany ani uruchomiony do eksploatacji w ramach infrastruktury Spółki.

W związku z zarzutem dotyczącym bezumownego korzystania z pompowni powodziowej „Wilga” Wodociągi Miasta Krakowa S.A. stanowczo zaprzeczają twierdzeniom Skarżącego odnośnie bezumownego korzystania z pompowni powodziowej „Wilga” oraz podkreślają, że zarówno w sposób faktyczny, domniemany czy też prawny nie korzystają z pompowni powodziowej Wilga, a zatem nie są jej posiadaczem, co jednoznacznie neguje zarzut Skarżącego o bezumownej eksploatacji przepompowni przez WMK S.A., jak też o bezumownym korzystaniu z nieruchomości, na której została ona posadowiona. Dlatego też podnoszony w skardze zarzut o rzekomym bezumownym korzystaniu z obiektu pompowni powodziowej „Wilga” i terenu jest całkowicie chybiony. Nie sposób też zgodzić się z argumentami skargi, że w okolicznościach niniejszej sprawy użytkownik wieczysty - JTL, był zobowiązany wyłącznie do wybudowania pompowni powodziowej „Wilga”. Nie potwierdza to w żadnym wypadku umowa o oddanie nieruchomości przy ul. Ludwinowskiej w Krakowie w użytkowanie wieczyste, którą Skarżący dołączył do pisma, gdyż umowa ta nie zawiera żadnych ograniczeń rzeczowych ani też obligacyjnych w korzystaniu z nieruchomości przez jej aktualnego użytkownika wieczystego - Inwestora pompowni.

Należy jednoznacznie podkreślić, że Wodociągi Miasta Krakowa S.A. w dalszym ciągu podtrzymują wolę nabycia obiektu pompowni wraz z prawem do terenu i na ten cel zostały zarezerwowane środki zarówno w planie rzeczowo-finansowym na 2021 r., jak

i w planie Wieloletnim. Jednak działania takie muszą przebiegać w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa i zachowaniem zasad należytej staranności w prowadzeniu spraw Spółki. Fakty te od samego początku były znane użytkownikowi wieczystemu, bowiem już w 2016 r. w przywołanym przez siebie porozumieniu intencyjnym, strony wstępnie określiły warunki finansowe dotyczące nabycia pompowni powodziowej „Wilga” wraz z prawem do terenu.

Zdaniem WMK S.A. w świetle powyższych wyjaśnień i poczynionych ustaleń, zarzuty stawiane w stosunku do Prezydenta Miasta Krakowa, jak i Wodociągów Miasta Krakowa S.A. stanowią swobodną i dowolną interpretację faktów dokonaną przez Skarżącego, która nie ma pokrycia w rzeczywistości, co więcej nakłania do wykonania czynności z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Takie działania JTL zmierzają do wymuszenia działań godzących w interesy mieszkańców Krakowa, a na spółce WMK S.A. do zawarcia umowy nabycia obiektu pompowni powodziowej „Wilga” bez jednoczesnego przeniesienia prawa do terenu, wbrew obowiązującym przepisom prawa.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są niezasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

W imieniu Komisji

