

OPINIA NR 60/2017
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 29 grudnia 2017

w sprawie projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej – druk nr 2566

Na podstawie § 30 ust. 4 pkt 4 Statutu Miasta Krakowa stanowiącego załącznik do obwieszczenia Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. stanowiącego załącznik do uchwały Nr CXXI/1934/14 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 listopada 2014 r. (tekst jednolity z 2014 r. Dz. Urz. Województwa Małopolskiego poz. 6525) postanawia się, co następuje:

Opiniuje się pozytywnie projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej wniesiony przez Grupę Radnych – druk nr 2566 z zastrzeżeniem zaktualizowania podstawy prawnej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym poprzez wpisanie publikatora, tj. Dziennika Ustaw z 2017 r. poz. 2232, albowiem w dniu 27 października 2017 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, która wchodzi w życie w dniu 19 grudnia 2017 r.

UZASADNIENIE

Projekt uchwały w sprawie ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej ma na celu regulację stanów prawnych nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, które co do zasady stanowią zagospodarowane podwórka bezpośrednio przyległe do nieruchomości wspólnej Wspólnot Mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 209a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

„Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego”.

Powyższe roszczenie przysługuje również Gminie Miejskiej Kraków w stosunku do właścicieli lokali. Działką budowlaną, zgodnie z art. 4 pkt. 3a ww. ustawy jest zabudowana

działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Zgodnie z obowiązującymi w przeszłości przepisami prawa powszechną praktyką przy wyodrębnieniu własności lokali w budynkach było wydzielanie działek gruntu po granicach budynków lub w inny niefunkcjonalny sposób. Skutkiem takiego rozdysponowania gruntu jest to, że aktualnie większość Wspólnot Mieszkaniowych posiada budynki po tzw. „obrysie”, co oznacza, że grunty pod tymi budynkami wchodzące w skład nieruchomości wspólnej nie spełniają wymogów działki budowlanej (brak uregulowanego prawnie dojazdu, dojścia do budynku, punktu gromadzenia odpadów).

Niejednokrotnie działki zabudowane budynkami pozostają zagospodarowane jako całość gospodarcza z działkami Gminy Miejskiej Kraków tylko i wyłącznie przez Wspólnoty Mieszkaniowe.

Wprowadzenie tej regulacji zwłaszcza w kontekście przyznania bonifikaty od ceny nabywanej nieruchomości będzie motywacją dla Wspólnot Mieszkaniowych do podejmowania działań regulacyjnych.

Przeniesienie własności lub oddanie przyległego gruntu w użytkowanie wieczyste w powyższym trybie z zastosowaniem 98% bonifikaty od ceny ustalonej na podstawie jego wartości będzie skłaniać właścicieli wyodrębnionych lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową do wyrażania zgody na uregulowanie tytułu prawnego do gruntu niezbędnego do korzystania z budynku. Powyższa regulacja będzie również wykorzystywana w przypadkach, gdy budynek jest usytuowany częściowo również na działce przyległej pozostającej we własności Gminy Miejskiej Kraków. Taki stan faktyczny jest niezgodny ze stanem prawnym wymagającym niejednokrotnie zbycia przez Gminę Miejską Kraków przyległej nieruchomości lub jej części celem doprowadzenia do zgodności geodezyjno – prawnej z rzeczywistym stanem, co w konsekwencji umożliwi kontynuowanie sprzedaży lokali w takich budynkach.

Ponadto wprowadzenie bonifikaty od ceny nieruchomości przyległej będzie pozwalało zastosować w praktyce art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami bez konieczności realizowania roszczenia na drodze postępowania sądowego, które niejednokrotnie jest długotrwałe i kosztowne.

Jednocześnie należy wskazać, że w dniu 27 października 2017 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2232). W związku z czym należy uzupełnić podstawę prawną przedmiotowego projektu uchwały o tę zmianę.