

DO

Pr.I.L.T./074-4-121/2011

I. dz. 270711-1408

Poznań, dnia 26.07.2011 r.

28. 07. 2011

Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Oddział Dzierżaw i Użyć
w miejscu

OPINIA PRAWNA

dotycząca stanu prawnego nieruchomości położonych w Poznaniu, na których znajduje się Tor Samochodowy „Poznań” i statusu Automobilklubu Wielkopolskiego na tym terenie

Wydział Gospodarki Nieruchomościami wystąpił z wnioskiem o wydanie opinii prawnej rozstrzygającej następujące kwestie:

- 1) czy w związku z tym, iż zgoda Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ”, zawarta w piśmie z dnia 23 kwietnia 1998 roku dotyczyła jedynie administrowania majątkiem, istnieją ewentualne skutki takiej zgody np. w postaci rozliczeń pomiędzy właścicielem a administratorem lub inne jeżeli tak to jakie? Jaki ewentualny stosunek prawny łączy Miasto Poznań z Automobilklubem Wielkopolskim, w jaki sposób można wypowiedzieć stosunek prawny ewentualnie łączący strony?
- 2) czy w opinii Biura Prawnego, jeżeli Automobilklub Wielkopolski nie ma tytułu do gruntu to czy można uznać, że korzysta z niego w dobrej wierze, co będzie skutkowało brakiem podstaw do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu za 10 lat wstecz?

Po dokonaniu analizy przedstawionego przy wniosku o opinię stanu postępowania oraz obowiązujących przepisów ustalono następujący stan faktyczny i prawny:

- I. Na podstawie prawomocnej decyzji nr ZGT-ET-1/23/77 z dnia 12 lutego 1980r. zostało wygaszone prawo użytkowania nieruchomości przysługujące FSR „POLMO” i przekazane w odpłatne użytkowanie na czas nieokreślony WOSiR – Oddział „Tor Samochodowy – Poznań”. Przedmiotem decyzji tej była nieruchomość oznaczona geodezyjne : obręb Ławica II, działki 12/2 i 16/1 o łącznej powierzchni 87.17.64 m². Następnie mocą prawomocnej decyzji nr ZGT-ET-1/23/77 z dnia 5 listopada 1980r. ww. prawo użytkowania WOSiR-u zostało wygaszone, a nieruchomość została odpłatnie przekazana w użytkowanie, na czas nieokreślony, na rzecz Ośrodka Sportu – Tor Samochodowy – Poznań.

Zgodnie z prawomocną decyzją nr ZGT-ET-1/23/77 z dnia 24 listopada 1983r. wygaszeniu uległo prawo użytkowania nieruchomości oznaczonej geodezyjnie – obręb Ławica II, działki 12/2 i 16/1 o łącznej powierzchni 87.17.64 m² – przysługujące Ośrodkowi Sportu – Tor Samochodowy – Poznań. Ww. nieruchomość została przekazana w odpłatne użytkowanie na czas nieokreślony na rzecz Automobilklubu Wielkopolskiego – z tym, że w pkt.III decyzji wskazano, iż naliczenie opłaty rocznej nastąpi w terminie późniejszym – po wprowadzeniu nowych stawek, i obowiązywać będzie od daty wydania decyzji. Punkty II, III, IV, V, VI, VII wyżej wskazanej decyzji zostały uchylone decyzją nr G-EG-1/23/77 Kierownika Wydziału Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Poznania z dnia 4 kwietnia 1986r., i tą samą decyzją grunt został odstąpiony w użytkowanie wieczyste Automobilklubowi Wielkopolskiemu – co jednak nie znalazło odzwierciedlenia w zawarciu aktu notarialnego oddania terenu w użytkowanie wieczyste.

Decyzją nr 186/99 z dnia 15 września 1999r. Zarząd Miasta Poznania stwierdził wygaśnięcie wyżej wskazanej decyzji nr G-EG-1/23/77 Kierownika Wydziału Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Poznania z dnia 4 kwietnia 1986r.

W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż prawo własności nieruchomości przysługuje następcom prawnym Mateusza Foksowicza, natomiast przedmiotem prawa użytkowania wieczystego mogą być wyłącznie grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub gminy. W związku z tym, decyzja z 4 kwietnia 1986r. stała się bezprzedmiotowa. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu decyzją nr SKO-GG-8224/249/99 z dnia 29 listopada 1999r. utrzymało w mocy decyzję I instancji. Następnie Naczelny Sąd Administracyjny Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2000r., sygn. akt II SA/Po 2483/99 oddalił skargę Automobilklubu Wielkopolskiego w przedmiocie użytkowania wieczystego.

- II. Z wizji terenowej przeprowadzonej w 2010 roku wynika, iż Automobilklub Wielkopolski korzysta z nieruchomości **stanowiących własność Skarbu Państwa** (przynajmniej na chwilę obecną zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 23 września 2010r., sygn.akt: I ACa 76/06 o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym), na których znajduje się Tor Samochodowy – Poznań. Teren ten obejmuje nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste:

- a. KW nr PO1P/00002676/7 – w zakresie działek ewidencyjnych nr: 12/4, 12/6, 12/8, 12/10;
- b. KW nr PO1P/00107183/0 – w zakresie działek ewidencyjnych nr: 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136/1, 137, 138, 139, 140, 141/1, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161;
- c. KW nr PO1P/00069462/1 – w zakresie działek ewidencyjnych nr: 57/1 i 58/1;
- d. KW nr PO1P/00133860/1 – w zakresie działek ewidencyjnych nr: 3/70, 3/72, 3/74, 3/76, 3/78, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86,

87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 110, 111, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128;

e. KW nr PO1P/00010077/7 – w zakresie działki ewidencyjnej nr 1/11.

III. W odniesieniu do ww. nieruchomości znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska „ŁAWICA” (z wyjątkiem działki nr 1/11 – pkt. e opinii) od 1993 roku toczyły się, i nadal toczą , spory przed sądami powszechnymi oraz organami administracji państwowej. Spory te dotyczą kwestii własności nieruchomości i w różnych okresach zapisanym właścicielem były różne osoby . Od 1993r. do wyżej wskazanego wyroku z 23 września 2010r. właścicielem figurującym w księgach wieczystych byli spadkobiercy Mateusza Foksowicza lub osoby którym zbyto udziały w nieruchomości . Jednocześnie w okresie tym – w 1998r. wszczęto postępowania mające na celu wykazanie iż to Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości. W związku z tym w protokole nr 706/II/35/98 z dnia 9 kwietnia 1998r. posiedzenia ówczesnego Zarząd Miasta Poznania wyrażono zgodę „ Automobilowi Wielkopolskiemu na użytkowanie i administrowanie tą częścią majątku , która była objęta ówczesną decyzją prezydenta miasta , **do czasu rozstrzygnięcia sporu w sądzie i wydania odpowiednich decyzji administracyjnych w tym zakresie.** „. Na podstawie wyżej wskazanego ustalenia z posiedzenia Zarządu Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ pismem z dnia 23 kwietnia 1998r. poinformował Automobilklub Wielkopolski , ...” iż Zarząd Miasta Poznania wyraził zgodę na administrowanie majątkiem będącym przedmiotem decyzji Prezydenta Miasta Poznania z dnia 24 sierpnia 1982r. , nr 24/82”. Z wiedzy uzyskanej przez piszącą opinię od innych służb Miasta Poznania wynika iż:

- toczy się , w dalszym ciągu , postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji z 1948r. o przejęciu terenów wskazywanych w niniejszej opinii , na rzecz Skarbu Państwa, w trybie dekretu o reformie rolnej,
- nieruchomości zostały skomunalizowane decyzjami (6 sztuk) Wojewody Wielkopolskiego , i to wszystkimi z kwietnia 2011r.

Jednocześnie wskazać

IV. Mając na uwadze ustalenia zawarte w pkt I – III niniejszej opinii wyrażam pogląd, iż :

1) zgoda Zarządu Miasta Poznania dotyczyła nie tylko administrowania majątkiem ale użytkowania i administrowania majątkiem i to do „ **do czasu rozstrzygnięcia sporu w sądzie i wydania odpowiednich decyzji administracyjnych w tym zakresie** „ . **Spór przed organami administracji jeszcze trwa – tak więc dalej Automobilklub Wielkopolski ma podstawy do „ zajmowania „ nieruchomości,** wyżej wskazana zgoda „ na użytkowanie i administrowanie tą częścią majątku” , z uwagi na brak określenia odpłatności i ewentualnych warunków wykonywania jest, zdaniem piszącej opinię, w swej treści **najbardziej zbliżona do umowy użyczenia (art.710 – 719 kodeksu cywilnego) - Art. 710.** Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

- 2) Tym samym, bez uszczegółowienia przez wnioskodawcę wydania opinii o jakie „rozliczenia”, czy też „inne jeżeli tak to jakie”, chodzi – trudno udzielić wiążącej odpowiedzi. Pisząca opinię wskazuje jedynie, że w zakresie umów użyczenia o ewentualnym ponoszeniu kosztów mówi art.713 k.c.: Biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.
- 3) W związku z tym iż w ocenie opiniującej, na chwilę obecną, Automobilklubowi Wielkopolskiemu przysługuje legitymacja do zajmowania terenu o którym mowa w pkt II opinii, a więc korzysta z niego w dobrej wierze – tym samym brak podstaw do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu.

Na marginesie opinii wskazać można, iż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (do porównania: wyrok SN z dnia 14 marca 2003r., sygn: V CKN 1800/00 – publ. OSNC 2004/5/87), jeżeli zainteresowana strona dysponuje ostateczną decyzją o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste wydaną przez wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami – to stanowi ona nadal podstawę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Tak więc jeżeli Automobilklub Wielkopolski, ewentualnie, doprowadził by do stwierdzenia nieważności decyzji o wygaśnięciu wyżej wskazywanej decyzji nr G-EG-1/23/77 Kierownika Wydziału Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Poznania z dnia 4 kwietnia 1986r. to powstanie sytuacja, iż będzie miał podstawę i roszczenie o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste (również na zasadzie zastąpienia oświadczenia woli wyrokiem sądu – art.64 k.c.).

RADCA PRAWNY
mgr Lidia Tajnert