

BR. 0003.119.2024

Wiesław Kamieniecki
Radny Rady Miejskiej
w Mrągowie

B246N / 6
Mrągowo, dnia 26.11.2024r.



WPLYNEŁO
RADA MIEJSKA W MRĄGOWIE

2 8 -11- 2024

L. dz. zał.
podpis 

Pan

Burmistrz Miasta Mrągowa
Jakub Doraczyński

za pośrednictwem
Przewodniczącej Rady Miasta
Marpaleny Szlonskiej

zapytanie; dotyczy uregulowania stanu prawnego lokalu użytkowego w budynku Wspólnoty
Mieszkaniowej ul. Mały Rynek 5 w Mrągowie

Ponad dwadzieścia lat temu Gmina Miasto Mrągowo sprzedała lokal użytkowy w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Mały Rynek 5 . Sprzedaż była obarczona poważnym błędem związanym z gruntem pod lokalem użytkowym, co skutkowało brakiem uregulowania udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, krótko mówiąc właściciele lokali nie mogą dysponować swoją własnością w zakresie sprzedaży lokalu. Ponadto w budynku jest wstrzymana sprzedaż 3 lokali komunalnych.

W powyższej sprawie sporządzono wiele pism, uchwał , które dawały nadzieję na załatwienie problemu. Burmistrz w piśmie z dnia 30.07.2008r znak GGN 7145-59/07/08 do zarządcy nieruchomości TBS „Karo” oznajmił „ Ze względu na fakt, iż stan prawny nieruchomości przy ul. Mały Rynek 5 w Mrągowie zaistniał nie z winy właścicieli lokali sprzedanych, starający się o nabycie praw do przedmiotowego gruntu mogą również wnioskować o poniesienie przez Gminę kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia a w szczególności kosztów podziału geodezyjnego, wypisów z rejestru gruntów, odpisów z ksiąg wieczystych, sporządzenia operatu szacunkowego i zamieszczenia w prasie ogłoszenia o wykazie nieruchomości do zbycia) oraz kosztów notarialnych i sądowych, związanych z zawarciem aktu notarialnego nabycia prawa współużytkowania wieczystego

Przez ostatnie 5 lat sprawa nie ruszyła z miejsca.

W nawiązaniu do powyższego zwracam się z zapytaniem do Pana Burmistrza, czy właściciele lokali mogą liczyć na pomoc w rozwiązaniu tego uciążliwego problemu uniemożliwiającego dysponowanie swoim prywatnym majątkiem stanowiącym własność lokalową .

Z poważaniem

Wiesław Kamieniecki

Burmistrz Miasta Mrągowa
11-700 Mrągowo
ul. Królewiecka 60 A
woj. warmińsko-mazurskie

Pan
Wiesław Kamieniecki
Radny Rady Miejskiej w Mrągowie

BR.0003.119.2024

Mrągowo, dn. 9 grudnia 2024 roku

W odpowiedzi na Pana zapytanie złożone podczas VII sesji obrad w dn. 28.11.2024r. Rady Miejskiej w Mrągowie, sformułowane jako dotyczące uregulowania stanu prawnego lokalu użytkowego w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Mały Rynek 5, cyt. „*czy właściciele lokali mogą liczyć na pomoc w rozwiązaniu tego uciążliwego problemu uniemożliwiającego dysponowanie swoim prywatnym majątkiem stanowiącym własność lokalową*”, uprzejmie informuję:

- 1) na wstępie należy wskazać, że Gmina Miasto Mrągowo podejmowała na przestrzeni kilkunastu lat różne działania w tym również administracyjne i prawne, zmierzające do rozwiązania tej sytuacji, albowiem sprawa ta ma kilka różnych aspektów dotyczących: a) zbycia na rzecz współwłaścicieli lokali gruntu przyległego do budynku ul. Mały Rynek 5, b) uregulowanie stanu prawnego ze stanem faktycznym dot. lokalu użytkowego (którego dotyczy zapytanie Pana radnego), c) uregulowanie z właścicielami lokali sposobu użytkowania części wspólnych (strychu) jako należące do zadań TBS „Karo” - zarządcy budynku; jednakże z uwagi na bardzo skomplikowane zagadnienie, zmieniający się z upływem czasu stan faktyczny i prawny, nie znaleziono rozwiązania dotyczącego pkt. a i b,
- 2) dnia 23.11.2017r. zawarta została umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste ww. gruntów, dla której podstawą były wnioski wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. Mały Rynek 5 o zbycie przyległego terenu do uregulowania istniejącego stanu i dla stworzenia warunków do prawidłowego funkcjonowania budynku oraz podjęta uchwała z dn. 30.03.2017r. nr XXX/5/2017 Rady Miejskiej w Mrągowie o wyrażeniu zgody na oddanie we współużytkowanie wieczyste w trybie art. 151 kodeksu cywilnego. Koszty notarialne i sądowe wg umowy stron poniosła Gmina Miasto Mrągowo. Po zawarciu umowy zarządzeniem z dn. 28.02.2018r. sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu użytkowania wieczystego oraz dokonania zmian wieczystoksięgowych i zwrócił wniosek wnioskodawcom, z uwagi na nie dostarczenie przez uczestników wypisów z kartoteki budynków dla działek nr 100/5, 100/6 i 100/1 – dz. 100/1 zabudowana jest wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym przy ul. Mały Rynek 5, w której ww. osoby oraz Gmina Miasto Mrągowo są właścicielami poszczególnych lokali. Wskutek powyższego nie doszło do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Wobec zgłaszanych przez pełnomocnika właściciela lokalu użytkowego, pisemnych żądań o doprowadzenie przez gminę do założenia kartotek budynkowych, podjęto rozmowy z uprawnionym geodetą w celu znalezienia rozwiązania i sporządzenie dokumentacji geodezyjnej do celów prawnych, pozwalającej na doprowadzenie do wykonania umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste. Szczegółowa analiza dokumentacji geodezyjnej i prawnej oraz obecnego stanu faktycznego w terenie wykazała, że działka 100/7 została sprzedana w przetargu w 2005 r., wg kartotek budynków starostwa powiatowego jest zabudowana 2 budynkami wybudowanymi: w 1965 r. (przy czym dokonano nadbudowy tego budynku, w którym w dolnej kondygnacji znajduje się wymiennikownia ciepła MEC Sp. z o.o. na której rzecz ustanowiona jest służebność dostępu do urządzeń infrastruktury ciepłowniczej) oraz budynkiem wybudowanym w 2007r. stanowiącym własność prywatną,
- 3) działki nr 100/5 i 100/6 powstały w wyniku podziału w 2005 roku, zabudowane są kilkudziesięcioletnim niezdefiniowanym obiektem stanowiącym de facto pomieszczenia piwnic pod budynkiem oraz budynkiem sąsiednim, przyległym do budynku ul. Mały Rynek 5, z wystającą częścią nad gruntem, będącym pozostałością po wykorzystywanym wcześniej zsypie na opał w nieistniejącej już kotłowni, a pozostawionym na potrzeby przebiegu wybudowanej po likwidacji kotłowni, urządzeń miejskiej sieci ciepłowniczej dostarczającej ciepło do budynków strefy śródmieścia. Wg uzyskanych informacji uprawnionego geodety, bez stosownych kosztownych robót budowlanych – przebudowie dużej instalacji cieplnej i innych urządzeń ciepłowniczych, pomiarowych itp. oraz wybudowaniu ścian, nie jest obecnie możliwe sporządzenie dokumentacji do założenia kartoteki budynkowej na działkach 100/5 i 100/6 z uwagi na istniejącą wymiennikownię ciepła i przebieg rur cieplnych przez ww. obiekt na tych działkach oraz dokonaną nadbudowę budynku,

- 4) podstawy prawnej do zbycia i uregulowania istniejącej sytuacji upatrywano w przepisie art. 151 Kodeksu cywilnego, w tym też kierunku Gmina Miasto Mrągowo starała się rozwiązać tę bardzo skomplikowaną sytuację. Ponieważ część działki, na którą wychodzi częściowo ww. budynek straciła dla miasta swoje znaczenie gospodarcze, celowym w ocenie gminy było uregulowanie stanu przedmiotowej nieruchomości, której zbycie równocześnie stworzyłoby lepsze warunki mieszkańcom budynku do prawidłowego korzystania z niego, a po dokonaniu stosownych zmian udziałów w częściach wspólnych budynku i gruntów, mogłoby uregulować istniejący stan – jednakże sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu w księgach wieczystych,
- 5) z dniem 1.01.2019r. z mocy prawa doszło do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w tym przypadku udziałów w użytkowaniu wieczystym gruntu, a przypadającym właścicielom poszczególnych lokali w budynku przy ul. Mały Rynek 5, co wobec zaistnienia różnych tytułów do gruntu (własność i współużytkowanie wieczyste), nie daje już możliwości do ujawnienia w księgach wieczystych umowy i zmian, albowiem ustawą zmieniającą m.in. ustawę o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i ustawę o gospodarce nieruchomościami, wprowadzono zakaz oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów na cele mieszkaniowe.

Należy również wskazać, że właściciel lokalu użytkowego wystąpił na drogę sądową z wnioskiem o stwierdzenia zasiedzenia, zajętej przez część jego lokalu, gruntu gminnego. W postępowaniu sądowym przeprowadzona została m.in. specjalistyczna ekspertyza i wydana opinia przez biegłego sądowego. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy w Mrągowie stosownym postanowieniem oddalił żądanie właściciela lokalu użytkowego.

Nadmieniam, że w założeniu Gminy Miasto Mrągowo, zarówno wymieniona uchwała Rady Miejskiej z 2017r. a w jej wykonaniu akt notarialny, miały stworzyć możliwość uregulowania istniejącego stanu faktycznego i prawnego powstałego w latach 90-tych XX wieku i takie działania podejmowała gmina, zobowiązana rzecz jasna do działania wg obowiązujących w danym okresie i stanie prawnym brzmieniu przepisów prawa, w szczególności m.in.: ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali i aktów wykonawczych.

Ponadto, nie uszło uwadze, że w swoim zapytaniu Pan radny (będący jednocześnie pracownikiem TBS „Karo”) powołał się na pismo z 2008r. tut. Urzędu do TBS „Karo” sp. z o.o. - zarządcy tej nieruchomości, w którym tylko wybiórczo zacytował jego część, wypaczając tym samym istotę i charakter zagadnienia, którego ono dotyczyło, albowiem pismo skierowane zostało w sprawie nabycia gruntu przez współwłaścicieli lokali w ww. budynku.

Istota zapytania Pana radnego w tym zakresie dotyczy więc de facto kontekstu sprawy indywidualnej jednego właściciela lokalu użytkowego, którego żądania skierowanego przeciwko Gminie Miasto Mrągowo, sąd powszechny nie uwzględnił, a nie jak wskazuje sformułowana treść zapytania i nieuzasadnionego twierdzenia o rzekomej niemożności dysponowania swoim majątkiem w zakresie sprzedaży przez właścicieli lokali.

W związku z powyższym, pragnę zapewnić, że Gmina Miasto Mrągowo nadal będzie kontynuowała analizę możliwości prawnych zmierzających do rozwiązania tych problematycznych zagadnień, przy czym w tym zawiłym stanie spraw nie jest wykluczone, że rozstrzygnięcia (w zależności od rodzaju, zasadności lub niezasadności, ewentualnych roszczeń), mogą wymagać przeprowadzenia postępowania sądowego.

BURMISTRZ

Jakub Dorackiński