



SKO o Szkieletrze

2011-03-31

Autor artykułu pod wymownym tytułem „Rachunek sumienia po karze na Szkieletora” (Gazeta Wyborcza z dn. 26 marca b.r.) chyba nie zapoznał się z tekstem uzasadnienia orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego wydanych 23 i 24 marca, które Gminie zostały doręczone wczoraj (środa, 30 marca).

W związku z niepełnymi, a przez to nieprawdziwymi informacjami dotyczącymi orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie naliczenia dodatkowych opłat rocznych użytkownikowi wieczystemu nieruchomości na której stoi Szkieletor, warto wyjaśnić treść orzeczeń, a także przypomnieć kilka istotnych kwestii.

Orzeczenia SKO – w przeciwieństwie do tego co podaje autor artykułu – są w istocie korzystne dla Miasta, gdyż potwierdzają zasadność naliczania dodatkowych opłat rocznych. Uchylenie zaskarżonych decyzji nastąpiło natomiast z przyczyn czysto proceduralnych.

Wątpliwości Kolegium wzbudziła aktualność sporządzonego w 2007 roku operatu szacunkowego, na podstawie którego określono wysokość dodatkowej opłaty rocznej.

Dodatkowo SKO zleciło ustalenie czy przywoływana przez użytkownika wieczystego umowa zawarta w dniu 19 maja 1987 r. między Rządem Rzeczypospolitej Ludowej, a Rządem Królestwa Belgii i Rządem Wielkiego Księstwa Luksemburga w sprawie popierania i wzajemnej ochrony inwestycji, rzeczywiście może wywierać skutki na sprawy ustalenia dodatkowych opłat rocznych.

Odnosząc się do tego należy zaznaczyć, że przedmiotem międzynarodowej umowy są ewentualne spory dotyczące wywłaszczenia, nacjonalizacji lub wszelkich innych środków o podobnym skutku pozbawienia własności. Naliczenie dodatkowych opłat rocznych ma za zadanie zdyscyplinowanie użytkownika wieczystego w zakresie realizacji zamierzenia inwestycyjnego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a nie pozbawienie go nieruchomości w drodze wywłaszczenia czy nacjonalizacji. Zatem sprawy ustalenia dodatkowych opłat rocznych nie podlegają uregulowaniom wyżej powołanej umowy.

Kolejną kwestią, na którą SKO zwróciło uwagę w orzeczeniu, jest sprawa wyroku nakazującego Gminie poszerzenie z 6 do 8 metrów pasa drogowego prowadzącego do nieruchomości na której znajduje się Szkieletor (pozew użytkownika wieczystego przeciwko Gminie Miejskiej Kraków).

SKO przywołując tę sprawę nie знаło jednak faktu, że wyrok Sądu Rejonowego nakazujący gminie poszerzenie pasa drogowego już nie obowiązuje. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił to orzeczenie i przekazał je w styczniu tego roku do ponownego rozpatrzenia sądowi pierwszej instancji.

Należy przypomnieć, że inwestor, mimo posiadanych prawomocnych decyzji wz, nie zagospodarował nieruchomości w terminie, nie określił też daty zakończenia inwestycji. Wskutek tego – w oparciu o ustawowe przesłanki – miasto naliczyło Spółce dodatkowe opłaty roczne z tytułu użytkowania



**Magiczny
Kraków**

wieczystego nieruchomości za 2007 r., 2008 r. i 2009 r.

W ten sposób chciało zmobilizować inwestora do zabudowania nieruchomości. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na brak działań Spółki w zakresie rzeczywistej realizacji inwestycji. Od 4 lat nie jest przygotowany projekt budowlany służący do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, pomimo posiadania przez inwestora dwóch ostatecznych decyzji o warunkach zabudowy. Pierwsza decyzja przewiduje dokończenie budynku w obecnym kształcie. Druga z nich - zakładająca podwyższenie budynku do wysokości 102,5 metra - została utrzymana w mocy przez SKO, a następnie zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, co nie wstrzymuje jednak jej wykonania.

Jeszcze raz wyraźnie należy podkreślić, że decyzja SKO potwierdza zasadność naliczenia dodatkowych opłat rocznych, a kwestie proceduralne do których odnosi się organ będą ponownie rozpatrywane.

Filip Szatanik

Zastępca Dyrektora ds. Informacji