

UZASADNIENIE

Do Rady Miasta Gdańska wpłynęła skarga Pana XY (dalej jako: „osoba skarżąca”) dotycząca braku pełnej informacji o zagrożeniach finansowych i nieuzyskania pełnej informacji o prawnych uwarunkowania działek nr XY i XY. W uzasadnieniu skargi osoba skarżąca zarzuca Prezydentowi Miasta Gdańska "przyzwalanie Spółdzielni Mieszkaniowej Rozstaje w Gdańsku na przedłużanie niewywiązywania się z wykonania inwestycji".

W toku postępowania Prezydent Miasta Gdańska przedstawił następujące wyjaśnienia:

„Przedstawiam stanowisko na zarzuty zawarte w skardze Pana XY na nieuzyskanie ze Spółdzielni Mieszkaniowej Rozstaje pełnej informacji o prawnych uwarunkowaniach działek nr XY i XY, obręb XY i kompetencjach w zakresie dysponowania nimi przez organy Spółdzielni, jak również na brak pełnej informacji o zagrożeniach finansowych związanych z przedstawioną problematyką.

Wyjaśniam, że nieruchomość położona w rejonie ulicy XY oraz ulicy XY oznaczona jako działki nr XY i XY z obrębu XY została oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozstaje” w trybie bezprzetargowym w oparciu o Uchwałę Rady Miasta Gdańska z dnia 26 listopada 2009 roku Nr XLII/1200/09 z przeznaczeniem na realizację budownictwa mieszkaniowego wraz z obowiązkiem realizacji celu oświatowego – przedszkola jako funkcji towarzyszącej. W umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej w dniu 28.09.2010 r. SM Rozstaje zobowiązała się do rozpoczęcia budowy w terminie 2 lat od daty zawarcia umowy oraz do jej zakończenia w terminie 3 lat.

Dla przedmiotowego terenu nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, działki znajdują się na terenie o funkcji mieszkaniowej wraz z usługami podstawowymi.

Z uwagi na trwające od wielu lat protesty mieszkańców związane z planowaną zabudową działek oraz protesty urbanistów i architektów wskazujących unikatowy w skali Europy układ architektoniczny w formie „heksagonu” jak i podejmowane od 2014 r. działania zmierzające do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie doszło do realizacji celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. W związku z faktem, że inwestycja nie została zrealizowana w określonym terminie Gmina Miasta Gdańska zaproponowała dobrowolne rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, na co użytkownik wieczysty nie wyraził zgody. W kwietniu 2021 r. został złożony przez Gminę Miasta Gdańska do Sądu Okręgowego w Gdańsku pozew o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. W ramach prowadzonych w toku postępowania sądowego mediacji, dokonano ustaleń przed mediatorem, że po uzyskaniu przez SM Rozstaje prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy podjęte zostaną dalsze działania dotyczące ewentualnego zawarcia ugody i cofnięcia pozwu.

W dniu 19-04-2023 na wniosek SM Rozstaje została wydana decyzja o warunkach zabudowy nr XY dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z częścią usługową wraz z podziemnymi garażami i infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr XY, XY, XY, XY obręb XY przy ul. XY w Gdańsku. Zgodnie z przywołaną decyzją obsługa komunikacyjna terenu inwestycji powinna się odbywać od ul. XY oraz poprzez przewidywaną drogę wewnętrzną na działce XY obr. XY nie objętej wnioskiem a będącej w użytkowaniu wieczystym SM „Rozstaje”. Decyzja stała się ostateczna z dniem 6 maja 2023 r.

W dniu 30 czerwca 2024 r. Uchwałą nr 13/2024 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Rozstaje wyraziło zgodę na zbycie prawa użytkowania wieczystego działek nr XY i XY w formie przetargu nieograniczonego. Jednak z uwagi na dalsze protesty mieszkańców przeciwko zabudowie działek, Spółdzielnia nie zdecydowała się na zbycie przedmiotowej nieruchomości. W dniu 12 grudnia 2024 r., równolegle z prowadzonym mediacjami, Zarząd Spółdzielni Rozstaje wystąpił do Prezydenta Miasta Gdańska z wnioskiem o zmianę przeznaczenia działek nr XY i XY na tereny zielone, który pismem z dnia 10 marca 2025 r. rozszerzył o zmianę na tereny zieleni z dopuszczeniem zagospodarowania rekreacyjnego.

W dniu 11 marca 2025 r. Pan XY wystąpił z prośbą o dokonanie analizy zasadności podjętych negocjacji i ustaleń z zarządem SM Rozstaje w sprawie dokonania zmiany przeznaczenia omawianych działek inwestycyjno-budowlanych na tereny zielone. Pan XY podniósł w swoim wystąpieniu, że Uchwała nr 13/2024 podjęta przez Walne Zgromadzenie członków SM Rozstaje jest prawem do wykonania przez zarząd spółdzielni i nie jest możliwe realizowanie przez zarząd innych działań zmieniających przeznaczenie wskazanych działek, jak zbycie ich prawa użytkowania wieczystego w procedurze otwartego przetargu publicznego. W odpowiedzi na powyższe poinformowałam Pana XY, że zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi przez SM Rozstaje, uchwała Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości nie zobowiązuje Zarządu do zbycia tej nieruchomości, a jedynie upoważnia go do dokonania takiej czynności prawnej (art. 38 § 2 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze). Zarząd Spółdzielni zachowuje autonomię decyzyjną w zakresie faktycznej realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia oraz reprezentuje spółdzielnię na zewnątrz (art. 48 ustawy Prawo spółdzielcze). Ponadto zgodnie z art. 93a Prawa spółdzielczego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa sprawuje nadzór nad spółdzielniami mieszkaniowymi, tzn. ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni.

Należy podkreślić, że omawiana nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dojście piesze i dojazd jest możliwy wyłącznie przez grunty będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym SM „Rozstaje”. W przypadku rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w celu uzyskania dostępu do przedmiotowych działek, koniecznym byłoby wystąpienie do Spółdzielni z wnioskiem o ustanowienie służebności przechodu i przejazdu. Ponadto w sytuacji przejęcia działek przez gminę i podjęciu decyzji o ich sprzedaży zachodziłoby ryzyko ponownych protestów mieszkańców. Z kolei pozostawienie nieruchomości w zasobach gminnych związane byłoby z koniecznością ponoszenia kosztów na jej administrowanie i utrzymanie.

Na uwagę zasługuje również fakt, że SM Rozstaje od momentu przejęcia w użytkowanie przedmiotowej nieruchomości ponosi corocznie opłatę z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości XY oraz podatek od nieruchomości, które to opłaty reguluje terminowo.

Mając na uwadze powyższe informuję, że rolą Prezydenta Miasta Gdańska w przedmiotowej sprawie nie jest ocena prawidłowości podejmowanych przez Zarząd SM Rozstaje decyzji (w tym realizowanych uchwał oraz kontrola ich wykonania) ani analizowanie wynikających z tego zagrożeń finansowych. Najważniejszym dla Miasta jest aktualnie wypracowanie rozwiązania, które zakończy trwający od kilku lat spór. Zaproponowana przez

Zarząd SM Rozstaje zmiana umowy i przeznaczenia ww. działek na tereny zielone ogólnodostępne z dopuszczeniem zagospodarowania rekreacyjnego jest dobrym rozwiązaniem. Wprowadzenie omawianej zmiany jest zgodne z oczekiwaniami większości mieszkańców dzielnicy i wynikami analiz przeprowadzonych przez Biuro Rozwoju Gdańska na etapie sporządzania Planu Ogólnego Miasta Gdańska oraz wpisuje się w działania miasta podjęte w ramach projektu Zielony Gdańsk będącego częścią „Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030 plus”.

Na najbliższej sesji Rady Miasta Gdańska planowane jest przedstawienie informacji o zamierzonej zmianie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej przez Gminę Miasta Gdańska ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Rozstaje”, w zakresie celu w/w umowy.”.

W myśl art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t.j., dalej jako: „k.p.a.”) przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

Wniesiona skarga uruchamia jednoinstancyjne postępowanie administracyjne o charakterze uproszczonym, kończące się czynnością faktyczną – zawiadomieniem. Skarga, o której mowa w art. 227 k.p.a. jest odformalizowanym środkiem obrony i ochrony różnych interesów jednostki, które nie dają podstaw do żądania wszczęcia postępowania administracyjnego albo też nie mogą stanowić podstawy powództwa lub wniosku zmierzającego do wszczęcia postępowania sądowego. Skargi tego rodzaju są załatwione w samodzielnym jednoinstancyjnym postępowaniu uproszczonym, kończącym się czynnością materialno-techniczną zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia sprawy”. Podobnie postanowienie NSA z 8.05.2009 r., II OSK 689/09, LEX nr 574240. Zob. też postanowienie NSA z 20.11.2013 r., II OSK 2783/13, LEX nr 1440514: „Skarga z art. 227 k.p.a. jest odformalizowanym środkiem ochrony różnych interesów jednostki, niedającym podstaw do uruchomienia dalszego trybu instancyjnego.

Rada Miasta Gdańska uznaje przedmiotową skargę za bezzasadną.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski