

Kraków dn. 18.11.2024 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych”

INFORMACJA nr 6/11/2024
w sprawach bieżących

Dotyczy: roszczeń firmy Kraksol IG Sp. z o.o. wobec Spółdzielni za domniemane bezumowne korzystanie z działki 597/2 przy ul. Na Zjeździe 13.

Zarząd SM informuje, iż w dniu 04 listopada br. wpłynęła na dziennik podawczy Spółdzielni pismo firmy Kraksol IG sp. z o.o. w sprawie roszczeń wobec Spółdzielni za domniemane bezumowne korzystanie z działki nr 597/2 przy ul. Na Zjeździe 13 położonej w Krakowie, przy ul. Na Zjeździe 13.

Spółdzielnia w odpowiedzi na w/w pismo podtrzymała swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 26.09.2023 roku (kopia pisma w załączeniu) i **odmówiła uznania bezumownego korzystania z działki nr 597/2 przy ul. Na Zjeździe 13.**

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”

Otrzymują:

1 x adresat
1 x a/a

Załączniki:

1 x kopia pisma z dnia 26.09.2023 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” w Krakowie
30–619 Kraków, ul. Turniejowa 65, tel.: 12 654–59–08, 12 654–59–09,
fax: 12 659-47-40, tel. do Działu Technicznego: 12 654–59–40.
www.smddm.pl, info@smddm.pl

Godziny przyjęć stron: poniedziałek: 9³⁰ - 17³⁰,
wtorek, środa, piątek: 7³⁰ - 12⁰⁰, czwartek: **dzień wewnętrzny - nieczynne.**

SMDDM/ZS/3832/2024/1651

Kraków, dnia 13.10.2024 r.

Sz. P.
KRAKSOL IG
ul. Wita Stwosza 2
40-036 Kraków

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 04.11.2024 r. (08.11.2024 r. – data wpływu do Spółdzielni), Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” informuje, iż podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w piśmie z dnia 26.09.2023 r. W załączeniu przesyłamy Państwu kopię w/w pisma.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Dom dla Młodych”

Otrzymują:

1 x Adresat

1 x a/a

Załączniki:

kopia pisma z dnia 26.09.2023r.

Kancelaria Adwokacka

Adwokat Katarzyna Regucka

Ul. Ariańska 6/1, 31 – 505 Kraków

Tel. 604 114 008, adres e-mail katarzyna.regucka@adwokatura.krakow.pl

KOPIA

Kraków, dnia 26 września 2023 r.

Łukasz Tworek

Kancelaria Radcy Prawnego Łukasz Tworek

ul. Królowej Jadwigi 17

42 – 400 Zawiercie

Szanowny Panie Mecenasiu,

na podstawie udzielonego mi przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Dom dla Młodych” pełnomocnictwa, w odpowiedzi na pismo Pana Mecenasa z dnia 18 września 2023 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” (doręczone spółdzielni mieszkaniowej w dniu 22 września 2023 r.) podtrzymuje dotychczasowe stanowisko wyrażone w pismach skierowanych do Kraksol IG sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” przeczy twierdzeniom Pana Mocodawcy, iż bez podstawy prawnej korzysta z nieruchomości oznaczonej jako działka 597/2.

Decyzją z dnia 26 maja 2023 r. numer 326/2023 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Krakowa dokonano podziału nieruchomości oznaczonej jako działka 597. W ramach przeprowadzonej procedury przyjęcia granic do podziału nie doszło do fizycznego ustalenia ich przebiegu na gruncie czy wznowienia lub wyznaczenia punktów granicznych. Procedura „przyjmowania granic” w ramach podziału nieruchomości nie może być postrzegana jako jedna z dodatkowych lub zastępczych form umożliwiających ustalenie granic zewnętrznych nieruchomości podlegającej podziałowi. Nadal jedynie właściwe, w przypadku zaistnienia sporu granicznego, także podczas postępowania podziałowego, jest postępowanie rozgraniczeniowe. Nie można dokonać w ramach postępowania o podział nieruchomości rozgraniczenia nieruchomości dzielonej z nieruchomościami sąsiednimi. Spory graniczne nie wstrzymują procedury podziału nieruchomości, **a przyjęcie granic w toku tego postępowania ma czysto techniczny charakter a nie prawny**. W postępowaniu podziałowym nie biorą udziału właściciele nieruchomości sąsiednich, **nie określa się i nie dokonuje zmian granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości**.

Na podstawie decyzji z dnia 24 września 2001 r. Prezydenta Miasta Krakowa (znak AB-02-2-2.74300-3-162/01) na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdzono podział nieruchomości oznaczonej jako działka 155/5 stanowiącej własność Spółdzielni

Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” (na działki 155/6 i 155/7). Przeprowadzone postępowanie (w tym sporządzone geodezyjne mapy podziału nieruchomości) nie wykazały, iż budynek posadowiony na nieruchomości oznaczonej jako działka 155/7 położony jest częściowo na nieruchomości sąsiedniej stanowiącej własność osób trzecich. Wskazana powyżej decyzja Prezydenta Miasta Krakowa jest tożsamym dokumentem z decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 maja 2023 r. (na podstawie, której Pana Mocodawca konstruuje tytuł prawny do nieruchomości). Ponadto należy wskazać, iż na mocy decyzji Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 24 września 2001 r. zmieniono powierzchnię działki o numerze 155/5 z powierzchni 0,0943 ha na powierzchnię 0,1071 ha (działka 155/5 została podzielona na działki o numerze 155/6 i 155/7). W toku tego postępowania administracyjnego po sprawdzeniu granic w terenie i przebiegu ich na mapie numerycznej stwierdzono, iż powierzchnia wykazana dotychczas w operacie ewidencji gruntów nie odpowiada powierzchni analitycznej. **W ramach postępowania geodeta sporządził uzupełniającą mapę wznowienia znaków granicznych oraz wykaz zmian, z których nie wynika, iż budynek wielorodzinny wybudowany na ww. nieruchomości został wybudowany częściowo na nieruchomości oznaczonej jako działka 597 stanowiącej własność osób trzecich.**

W przypadku nieuwzględnienia przez Pana Mocodawcę treści dokumentów dołączonych do niniejszego pisma (decyzji z dnia 24 września 2021 r.) konieczne będzie wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego w celu ustalenia rzeczywistego przebiegu spornych granic.

Należy również wskazać, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” jest w posiadaniu samoistnym spornej części nieruchomości od co najmniej 1988 r. (posiadanie w dobrej wierze). Urząd Dzielnicowy Kraków – Podgórze w dniu 14 września 1988 r. wydał decyzję zezwalającą spółdzielni mieszkaniowej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalem użytkowym. Spółdzielnia mieszkaniowa w 1989 roku rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego. W grudniu 1992 r. w związku z zakończeniem budowy nastąpiło końcowe rozliczenie inwestycji z członkami spółdzielni. Poprzednicy prawni Pana Mocodawcy przez ostatecznie ponad 30 lat nie kwestionowali przebiegu granic i nie podnosili zarzutu budowy budynku z przekroczeniem granic. Budowa budynku na nieruchomości oznaczonej jako działka 597 nastąpiła w latach późniejszych i przy wytyczaniu granic w związku z rozpoczęciem budowy nie zgłoszono zarzutu przekroczenia przez spółdzielnię mieszkaniową granic przy wznoszeniu budynku położonego na działce 155 (budynek wzniesiony na działce 597 oparty jest o ścianę budynku wzniesionego na działce 155). A zatem Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” nabyła własność nieruchomości oznaczonej jako działka 597/2 w drodze zasiedzenia.

Ponadto firma Kraksol IG sp. z o.o. jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka 597/2 stanowiącej część wspólną nieruchomości. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem wymienionym w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. Należy do tzw. roszczeń uzupełniających, chroniących właściciela rzeczy w przypadku naruszenia jego prawa. Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które

zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego¹ dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c. A zatem Kraksol IG sp. z o.o. nie przysługuje uprawnienie do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości niejako w zastępstwie innych współwłaścicieli.

Mając na uwadze powyższe Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom dla Młodych” nie widzi podstaw do zawarcia z Kraksol IG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowy w zakresie nabycia spornej nieruchomości czy ustanowienia służebności gruntowej. Spółdzielnia Mieszkaniowa odmawia również zapłaty na rzecz Kraksol IG spółka z ograniczoną odpowiedzialnością opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Z poważaniem


Małgorzata Reguła
ADWOKAT

Załączniki:

1. kopia decyzji z dnia 24 września 2021 r. wraz z mapą uzupełniającą wznowienia znaków granicznych
2. kopia decyzji z dnia 24 września 2021 r. zatwierdzająca projekt podziału działki 155/5 wraz z mapą – projekt podziału nieruchomości

¹ Uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2018 r., sygn. akt III CZP 50/18

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Kraków, dnia 24.09.2001 r

AB-02-2-2.74300-3-162/01

DECYZJA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM DLA MŁODYCH”

Wpłynęło do... 10.10.2001
L.dz... 3071... Zai... 10.10.2001

Działając na podstawie art. 93, 96, 97 i 98 pkt. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46 z 2000 r, poz. 543 - tekst jednolity), rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. Nr 25, poz. 130) oraz art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego - po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie reprezentowanej przez Prezesa Zarządu Pana mgr Krzysztofa Janowskiego i Zastępcę Prezesa Zarządu Pana mgr inż. Jarosława Łazarskiego

z a t w i e r d z a s i ę

projekt podziału nieruchomości obj. KW 131082 składającej się z działki Nr 155/5 o pow. 0.1071 ha położonej w obr. 13 j.ewid. Kraków-Podgórze, na działki Nr Nr:

155/6 o pow. 0.0098 ha

155/7 o pow. 0.0973 ha

Na 2.000 m² 13

sporządzony w dniu 08.06.2001 r Nr ks.rob. Gd/16/2001 przez geodetę uprawnionego mgr inż. Władysława Trełę posiadającego uprawnienia Nr 4919 działającego w Przedsiębiorstwie Budowlano-Geodezyjnym i Inwestycyjnym REL-BUD Spółka z o.o., przyjęty do ewidencji państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 13.09.2001 r Nr KERGA 3546/107/2001.

U z a s a d n i e n i e

Spółdzielnia Mieszkaniowa DOM DLA MŁODYCH w Krakowie reprezentowana przez Prezesa Zarządu Pana mgr Krzysztofa Janowskiego i Zastępcę Prezesa Zarządu Pana mgr inż. Jarosława Łazarskiego złożyła wniosek o zatwierdzenie przedłożonego projektu podziału nieruchomości obj. KW 131082 składającej się z działki Nr 155/4 o pow. 0.0943 ha (po zmianie powierzchni i oznaczenia działka Nr 155/5 o pow. 0.1071 ha) położonej w obr. 13 j.ewid. Kraków-Podgórze. Na podstawie wypisu z księgi wieczystej KW 131082 ustalono, że dzielona nieruchomość stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej DOM DLA MŁODYCH w Krakowie w całości został sporządzony w oparciu o postanowienie Nr AB-01-1-III.73281-15173-68/2001 z dnia 07.03.2001 r opiniujące pozytywnie przedłożony wstępny projekt podziału, jako zgodny z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Krakowa, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Krakowa Nr VII/58/94 z dnia 16.11.1994 r. W przedmiotowym planie dzielona nieruchomość leży w Obszarze Usług Publicznych UP z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki oświaty kultury, a także usługi służby zdrowia i opieki społecznej, obiekty sakralne, obiekty administracji publicznej i inne usługi publiczne, za wyjątkiem wschodniej części działki położonej w Obszarze Mieszkaniowym M3 z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi oraz zachodniego

narożnika działki położonego w Obszarze Tras Komunikacyjnych (w liniach rozgraniczających ulicy Na Zjeździe). W związku z powyższym stwierdzić należy, że zaproponowany sposób podziału nieruchomości polegający na wydzieleniu terenu pod istniejącą ulicą nie narusza ustaleń planu i istnieje możliwość zagospodarowania wydzielonych działek zgodnie z tymi ustaleniami spełniając tym samym warunek zawarty w art. 93 cytowanej ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości wzrośnie jej wartość, zarząd gminy może ustalić w drodze decyzji opłatę adiacencką z tego tytułu.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie ul. Lea 10, za pośrednictwem Wydziału Architektury, Geodezji i Budownictwa Urzędu Miasta Krakowa ul. Grunwaldzka 8, w terminie 14 dni licząc od daty doręczenia.

up. PREZYDENTA MIASTA

Otrzymuje:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa
DOM DLA MŁODYCH
30-619 Kraków ul. Turniejowa 65
2. a/a

Janina Knapczyk
Kierownik Referatu
Podziału Nieruchomości
Samorządowych

Do wiadomości:

3. Referat Katastru Miejskiego III w/m
4. ODGK Nr KREG 3546/107/2001

OPIS ZMIAN:

Operatem P-22/3/73 dz. nr 155/1 obj. KW 23260 o pow. 0,0959 ha podzieliła się na dz. nr 155/3 o pow. 0,0016 ha i dz. nr 155/4 o pow. 0,0943 ha.

Operatem P-3546/107/2001 dz. nr 155/4 o pow. 0,0943 ha zmienia powierzchnię i oznaczenie na działkę nr 155/5 o pow. 0,1071 ha

NINIEJSZYM OPERATEM :

Działka nr 155/5 o pow. 0,1071 ha dzieli się na dz. 155/6 o pow. 0,0098 ha, 155/7 o pow. 0,0973 ha

WYKAZ ZMIAN

STAN STARY							STAN NOWY					
Nr jedn. rej.	lwh KW	Nazwisko i Imię imiona rodziców adres Nazwa osoby prawnej	Działka nr	Użytek	Powierzchnia			Działka nr	Użytek	Powierzchnia		
					ha	a	m ²			ha	a	m ²
253	KW 131082	Właściciel: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Dom dla Młodych" Kraków, ul. Turniejowa 65	155/5	B	0	10	71	155/6	B	0	00	98
								155/7	B	0	09	73
					0	10	71	RAZEM		0	10	71

WYKONAŁO
PRZEDSIĘBIORSTWO
Budowlano-Geodezyjne i Inwestycyjne
„REL-BUD” Sp. z o.o.
30-127 Kraków, ul. Szabrowskiego 6
Nr ks. rob. Gd/16/2001
Kraków, dn. 8.06.2001r.

Na zlecenie 13

Kraków, dn. 8.06.2001

WYKONAŁ:

Kierownik Robót Geodezyjnych

mgr inż. Władysław Treła
uprawniony geodeta MPiB nr 4919

URZĄD MIASTA KRAKOWA
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Fotogrametrycznej
31-526 Kraków, ul. Chłanwaldzkiej 8

Poświadczam się zgodność
niniejszego dokumentu z oryginałem
przebiegu robót geodezyjnych
z dnia 13 WRZ. 2001

13 WRZ. 2001
(miejscowość i data)

z up. PREZYDENTA

Dorota Michalik
Inspektor

PREZES
mgr inż. Kazimierz Kaczmarczyk

URZĄD MIASTA KRAKOWA
WYDZIAŁ ARCHITECTURY
GEODEZJI I BUDOWNICTWA

Oddział Geodezji
Niniejszy projekt podziału
nieruchomości zostaje zatwierdzony
decyzją z dnia 24 WRZ. 2001

AB-02-2-2-74300-3-162/01



woj.: małopolskie
miasto: Kraków
obręb: 13 Podgórze
s. 1123C
L. ks. rob. Gd/16/2001
KERG: 3546/107/2001

PROJEKT PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

działki nr 155/5 obj. KW131082

Skala 1:1000

