

Giżycko, dnia 01.07.2025 r.

Szanowni Państwo

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Gdańskiej 26 w Giżycku**

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Gdańskiej 28 w Giżycku**

**Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości
przy ul. Gdańskiej 30 w Giżycku**

WM.6872.17.2025.AK

Odpowiadając na Państwa petycję z dnia 30 kwietnia 2025 r. dotyczącą „szeregu nieprawidłowości, jakie zostały stwierdzone przez Państwa przy analizie dokumentacji prawnej i geodezyjnej dotyczącej działki o numerze ewid. 908/4 położonej przy ul. Gdańskiej 26, 28, 30” w Giżycku uprzejmie informuję, że dz. 908/4 nie znajduje się w zasobie nieruchomości Gminy Miejskiej Giżycko, gdyż została oddana w użytkowanie wieczyste.

Kwestie dotyczące uprawnień i obowiązków użytkownika wieczystego reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (Dz. U. 2024 poz. 1061 ze zm.; dalej: k.c.). Zgodnie z art. 233 k.c. „*W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.*” Tym samym, poza możliwością rozporządzania przysługującym prawem, użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do posiadania i korzystania z gruntu, pobierania pożytków oraz innych dochodów z gruntu, co daje użytkownikowi wieczystemu również prawo do wynajęcia lub wydzierżawienia gruntu i pobierania czynszu (por. *Kodeks Cywilny. Komentarz.* red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, 2022). Przepis art. 233 k.c. umożliwia korzystanie z gruntu z wyłączeniem innych osób, a zatem oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wyłącza władanie tym gruntem również przez właściciela. Wskazać należy, iż w stosunku do osób trzecich użytkownik wieczysty zajmuje w istocie pozycję właściciela (por. *Kodeks Cywilny. Komentarz.* red. E. Gniewek, 2011). „*Użytkownik wieczysty przejmuje zatem w istocie uprawnienia właścicielskie do korzystania z nieruchomości, zwłaszcza w stosunku do osób trzecich. To przejęcie uprawnień wyraża się m.in. tym, że to użytkownik wieczysty, a nie właściciel gruntu jest stroną stosunków prawnych związanych z korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego. Świadczy o tym dorobek doktryny i orzecznictwa. Dzisiaj już nie dziwi, że to użytkownik wieczysty jest stroną stosunków sąsiedzkich, że jest stroną postępowania rozgraniczeniowego, że użytkownik wieczysty może żądać ustanowienia służebności drogi*

koniecznej, że to on korzysta z uprawnień przewidzianych w art. 151 k.c. związanych z przekroczeniem granicy, że użytkownik wieczysty rozlicza się z nakładów poczynionych przez osoby trzecie na nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, w tym także przy zastosowaniu art. 231 k.c. że na nim ciąży różnego rodzaju obowiązki publicznoprawne związane z nieruchomością, a adresowane do właścicieli nieruchomości, że w konsekwencji użytkownik wieczysty, a nie właściciel jest stroną postępowań sądowych i administracyjnych dotyczących nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Tej pozycji użytkownika wieczystego nie zmienia fakt, że treść użytkowania wieczystego jest jednocześnie kształtowana postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Bo jeśli nawet jego uprawnienie zostanie zawężone, to będzie i tak korzystanie na zasadach wyłączności w oznaczonym zakresie...” - (Z. Truszkiewicz w: System Prawa Prywatnego, Tom 4, Prawo rzeczowe. Warszawa 2012, str.19). Granicę prawa użytkowania wieczystego, podobnie jak prawa własności, wyznacza w szczególności całokształt obowiązujących ustaw. Unormowania kodeksu cywilnego, poza odniesieniem do kwestii wynikających z ustawy i umowy, wskazują, że jedną z granic prawa użytkowania wieczystego są także zasady współżycia społecznego obejmujące normy etyczne i moralne odnoszące się do wzajemnych relacji między ludźmi (por. Kodeks Cywilny. Komentarz. red. M. Bałwicka-Szczyrba, 2022) – podobnie jak w przypadku wykonywania prawa własności.

Podsumowując zatem użytkownik wieczysty odpowiada za bieżące zarządzanie nieruchomością, jej zabudowę, dokumentację oraz regulacje ewidencyjno-prawne, w tym działania zmierzające do ujawnienia stanu faktycznego i prawnego budynków w odpowiednich rejestrach publicznych. W tej materii, Gmina Miejska Giżycko jako właściciel działki, nie ma władczych narzędzi prawnych umożliwiających ingerencję w sposób zarządzania gruntem przez użytkownika wieczystego, bowiem jego działania mieszczą się w katalogu uprawnień użytkownika wieczystego wynikających z przepisów prawa i łączącego go Gminą Miejską Giżycko stosunku prawnego.

Odnosząc się szczegółowo do podniesionych przez Państwa kwestii wskazać należy, że:

- 1) w zakresie okoliczności objętych pkt 1, 2, 5, 6, 10 wskazać należy, że stronami umowy sprzedaży z dnia 22 października 2024 r. - Akt Notarialny Repertorium „A” 6738/2024 byli Państwo oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowlanych w Giżycku. Gmina Miejska Giżycko, jako właściciel gruntu, nie uczestniczyła w tej czynności prawnej. Istnieją zasadnicze wątpliwości czy Gminie Miejskiej Giżycko przysługuje w ogóle w tej sytuacji interes prawny w ramach postępowania o wpis prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej, bowiem w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2017 r. I CSK 612/16 podniesiono, że: „*Podkreślenia wymaga, że użytkownik wieczysty z chwilą uzyskania tego prawa na nieruchomości Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków może, stosownie do art. 233 k.c., rozporządzać swoim prawem bez zgody właściciela. Sprzedaż tego prawa innej osobie, jak i ujawnienie nabytego prawa w księdze wieczystej nie prowadzi do naruszenia interesu właściciela, o jakim mowa w art. 626¹ § 2 k.p.c.* Zaskarżenie

zatem przez właściciela nieruchomości wpisu apelacją było niedopuszczalne, z uwagi na złożenie tego środka przez osobę nieuprawnioną”,

- 2) w zakresie okoliczności związanych z pkt 3, 4 wskazać należy, że art. 235§1 k.c. stanowi, że: „*Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.*” Tym samym odpowiedzialność za prawidłowość opracowania a następnie ujawnienia danych dotyczących budynków stanowiących własność użytkownika wieczystego znajdujących się na nieruchomości oddanej mu w użytkowanie wieczyste obciąża użytkownika wieczystego nieruchomości,
- 3) w zakresie pkt 8 uwzględniając okoliczności podniesione w ramach pkt 1) z przykrością informuję, że Gmina Miejska Giżycko nie posiada formalnych instrumentów wsparcia przyspieszenia procesu regulacji prawnej w księgach wieczystych z Państwa wniosku. Niemniej jednak, jak już wcześniej wskazano, Gmina Miejska Giżycko nie ma możliwości samodzielnego sprostowania wpisów w księdze wieczystej ani w ewidencji gruntów i budynków, o które Państwo wnioskują.
- 4) w zakresie pkt 10 okoliczność ta została przekazana do weryfikacji pod względem ewentualnej oceny skutków podatkowych przez Państwa zasygnalizowanych,

Odnosząc się do okoliczności wskazanych przez Państwa w ramach pkt 5, 6, 7, 8, 9 i 11 istnieje potrzeba bliższej ich konkretyzacji. Jednocześnie pragnę zapewnić, że Gmina Miejska Giżycko pozostaje otwarta na współpracę z Państwem i w granicach swoich kompetencji będzie udzielać wszelkich możliwych informacji oraz wyjaśnień dotyczących stanu prawnego działki, jak również posiadanej dokumentacji historycznej. Potwierdzeniem tego jest m.in. spotkanie przedstawicieli Wspólnot z władzami Miasta, pracownikami Urzędu oraz Radcą Prawnym.

BURMISTRZ
Miasta Giżycka

Ewa Ostrowska