

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	2019 -03- 13
Nr	9.1217
Podpis	

w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Krakowa

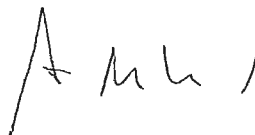
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) * na działanie Prezydenta Miasta Krakowa, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

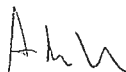
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, na podstawie którego rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.



Skarga : (. . .) * dotyczy procedury wykupu lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy Czystej 15 w Krakowie.

Udzielając wyjaśnień Prezydent Miasta Krakowa poinformował, że zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 50 ze zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.), ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.) oraz uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r., poz. 7759).

Postępowanie w przedmiocie sprzedaży lokali na rzecz najemców nie jest postępowaniem administracyjnym, zbywający nie jest związany terminami, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.). Realizacja wniosków najemców odbywa się na zasadach prawa cywilnego, które nie przewidują konkretnych terminów załatwienia sprawy. Przedmiot złożonego przez Skarżącą wniosku nie wypełnia bowiem dyspozycji normy art. 1kpa, tj. nie stanowi sprawy w postępowaniu przed organem administracji publicznej w należących do właściwości tego organu sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnej albo załatwianych milcząco. Wniosek ten procedowany jest w oparciu o przepisy prawa cywilnego i brak podstaw do stosowania w przedmiotowej sprawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym regulacji, dotyczących terminów załatwiania spraw przez organy administracji publicznej.

Prezydent Miasta poinformował, że Skarżąca jest najemcą lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku przy ulicy Czystej w Krakowie, objętego na podstawie decyzji Prezydium Dzielnicy Rady Narodowej Lok.R-Va/209/73 z dnia 7 września 1973 r. Umowa najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony podpisana została w dniu 15 stycznia 1976 r. Skarżąca pismem z dnia 20 lutego 2006 r. zwróciła się do Wydziału Skarbu Miasta UMK z prośbą o umożliwienie wykupu ww. lokalu mieszkalnego. W związku z powyższym wystąpieniem, Skarżąca została poinformowana że nieruchomość przy ulicy Czystej w Krakowie stanowi współwłasność Skarbu Państwa (w 3/4 udziału) i osoby prywatnej (w 1/4 udziału), a zatem Skarb Państwa nie mógł samodzielnie nią dysponować, w tym wyodrębnić i sprzedawać lokale.

Niemniej jednak, wobec okoliczności, które pozwoliły na podjęcie czynności prawnych zmierzających do przejęcia pozostałego udziału w nieruchomości na własność przez Skarb Państwa, wystąpiono do Sądu Rejonowego w Łodzi ze stosownym wnioskiem, a zapadłe w tej sprawie w dniu 22 lipca 2007 r. orzeczenie, pozwoliło na ujawnienie Skarbu Państwa w księdze wieczystej ww. nieruchomości jako jedyne go właściciela.

Wobec powyższego zostało wszczęte postępowanie wyjaśniające w przedmiocie możliwości przejęcia ww. nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków. Jednak do czasu ewentualnego jej przejęcia w drodze decyzji komunalizacyjnej, dysponowanie nieruchomością przy ulicy Czystej w Krakowie nie było możliwe, o czym informowano najemców poszczególnych lokali ubiegających się o ich wykup. Decyzją nr SN.VII.SJ.7723-1-691-07 Wojewody Małopolskiego z dnia 19 marca 2009 r. zostało stwierdzone, że powyższa nieruchomość stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków, a powyższy stan prawny został ujawniony w księdze wieczystej. Pismem z dnia

24 marca 2010 r. Skarżąca została poinformowana o tym, iż wobec wydania przez Wojewodę Małopolskiego decyzji komunalizacyjnej stwierdzającej nabycie przez Gminę Miejską Kraków prawa własności przedmiotowej nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa, ustały przesłanki, uniemożliwiające kontynuowanie postępowania w sprawie zniesienia współwłasności tej nieruchomości.

Z kolei pismem z 6 sierpnia 2010 r. Skarżąca została poinformowana o podstawie prawnej sprzedaży lokali komunalnych oraz o konieczności dokonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku przy ulicy Czystej w Krakowie, bez której, w świetle art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.), nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokali. Do czasu sporządzenia stosownej inwentaryzacji realizacja wniosku najemcy nie mogła być kontynuowana. Dokumentacja inwentaryzacyjna przedmiotowego budynku sporządzona została w 2010 roku. Ze względu na fakt, iż w międzyczasie nieruchomość ta podłączona została do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z uwagi na prowadzone prace budowlane, mające na celu usamodzielnienie lokali mieszkalnych i powierzchni strychowej, zachodziła konieczność poprawy dokumentacji inwentaryzacyjnej, co nastąpiło niezwłocznie po zakończeniu ww. robót.

Następnie, wobec wykonania inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku, przeanalizowano możliwość wyodrębnienia i zbycia strychu usytuowanego w przedmiotowym budynku. Działania te były podyktowane obowiązkiem gospodarowania mieniem stanowiącym własność jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z zasadą racjonalnej gospodarki nieruchomościami wyrażoną w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W ramach prowadzonych czynności wyjaśniających dokonano szczegółowej analizy stanu faktycznego nieruchomości w zakresie sposobu przyszłego wykorzystania jej przez Gminę Miejską Kraków. W tym celu powołany zarządzeniem nr 3081/2012 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 26 października 2012 r. Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa (...), w dniu 23 kwietnia 2015 r. pozytywnie zaopiniował sprzedaż na rzecz najemców lokali usytuowanych w budynku przy ulicy Czystej w Krakowie, jednakże pod warunkiem uprzedniego wyodrębnienia strychu i jego zbycia w trybie przetargu nieograniczonego i po wykonaniu przez nabywcę prac adaptacyjnych.

W dniu 12 kwietnia 2016 r. przeprowadzony został pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż strychu, w wyniku którego wyłoniony został nabywca lokalu, natomiast w dniu 8 czerwca 2016 r. podpisana została umowa sprzedaży lokalu. W § 3 pkt 4 aktu notarialnego zamieszczony został zapis, iż sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców w budynku przy ulicy Czystej rozpocznie się po uzyskaniu przez inwestora (nabywcę strychu) pozwolenia na adaptację strychu, jednakże w okresie nie dłuższym niż 2 lata od dnia podpisania umowy jego sprzedaży (tj. do 8 czerwca 2018 r.). Wobec upływu tego terminu, przystąpiono do realizacji wniosków najemców o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków lokali mieszkalnych usytuowanych w przedmiotowym budynku w trybie bezprzetargowym.

W dniu 10 października 2018 r. Skarżąca została pisemnie poinformowana o brzmieniu aktualnie obowiązujących przepisów prawa, określających zasady sprzedaży lokali mieszkalnych, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz o kolejnych etapach postępowania w tej sprawie. W szczególności poproszono o wpłatę stosownej kwoty na poczet wyceny określającej wartość rynkową najmowanego lokalu. Wobec dokonania ww. wpłaty, zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie wyceny lokalu mieszkalnego. Po przedłożeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego będą podejmowane dalsze czynności zmierzające do zbycia lokalu, w szczególności zostanie przygotowany wymagany przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Następnie, w oparciu o protokół rokowań, zostanie zawarta umowa notarialna przenosząca własność wyodrębnionego lokalu na rzecz najemcy.

Am

Odnosząc się do zarzutów Skarżącej w przedmiocie długotrwałego prowadzenia postępowania Prezydent Miasta podkreślił, iż sprzedaż lokali w budynku przy ulicy Czystej w Krakowie nie mogła być realizowana z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, który ostatecznie został unormowany z chwilą uprawomocnienia się decyzji komunalizacyjnej. Następnie sprzedaż nie mogła być realizowana z uwagi na konieczność uzyskania wymaganej przez przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosownej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej. Przed przeznaczeniem nieruchomości do sprzedaży, stosownie do art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, powstała potrzeba wyodrębnienia pomieszczeń strychowych i ich zbycia. Postępowanie w tym zakresie wymagało przeprowadzania szeregu czynności. Działania te były uzasadnione zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomościami. Wobec powyższego, z przyczyn obiektywnych wnioski Skarżącej nie mógł być zrealizowany w terminie wcześniejszym.

W kwestii zastrzeżeń wskazujących na rzekome manipulacje lokatorami Prezydent poinformował, że wszelkie czynności w tej sprawie były dokonywane w granicach i na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Mieszkańcy zainteresowani nabyciem lokali od gminy byli przez Wydział Skarbu Miasta na bieżąco informowani o okolicznościach prawnych i faktycznych, które miały wpływ na możliwość przeznaczenia lokali do zbycia.

Odpowiadając na poruszone kwestie przynależności do Wspólnoty Mieszkaniowej Prezydent wyjaśnił, że nieporozumienie w tym zakresie najprawdopodobniej wynika z nieprawidłowej interpretacji przez Skarżącą regulacji prawnych, związanych z ustawą o własności lokali, która w art. 6 stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową. W chwili sprzedaży i wyodrębnienia lokalu usytuowanego na poddaszu z mocy prawa powstała Wspólnota Mieszkaniowa. Prezydent stwierdził również, że kwestia lokalu położonego na pierwszym piętrze ww. budynku nie powinna budzić żadnych wątpliwości lokatorów, albowiem lokal ten został ujęty w zbiorczej inwentaryzacji budynku sporządzonej pod koniec 2010 roku i posiada zaświadczenie o samodzielności.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art.237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.

W imieniu Komisji

