

OPINIA PRAWNA

**do projektu uchwały Rady Miasta Krakowa
w sprawie wyrażenie zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym
nieruchomości - targowiska „Tandeta” przy ul. Krzywda 1 w Krakowie na rzecz
dzierzawcy, Krakowskie Centrum Handlowo Targowe sp. z o.o. w Krakowie
/projekt Grupy Mieszkańców Miasta Krakowa – druk nr 4128 /.**

1. Do projektu uchwały zgłaszam następujące uwagi.

W podstawie prawnej projektu uchwały przywołany został § 4 pkt 11 (nieprawidłowo oznaczony jako ust. 11) uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. (tekst jednolity przyjęty i ogłoszony uchwałą Nr LXII/1359/17 Rady Miasta Krakowa z późn. zm.) *w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków w następującym brzmieniu: „ § 4 pkt 11/ zwolnienie z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości w przypadku, gdy sprzedaż następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę”.* Przywołany przepis został skreślony na mocy § 1 pkt 1 uchwały Nr LX/722/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. *w sprawie zmiany uchwały Nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków.*

Prezydent Miasta Krakowa będący projektodawcą uchwały Nr LX/722/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 17 grudnia 2008 r. wniósł o wykreślenie § 4 pkt 11 uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) z uwagi na fakt, iż zasady zwolnienia z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu, nieruchomości stanowiących własność Gminy Kraków, dzierżawionych na podstawie umów zawartych co najmniej na 10 lat, zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą zostały określone w uchwale Nr XXXVIII/346/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 r.

Gospodarowanie nieruchomościami pozostającymi w zasobie nieruchomości gminy odbywa się – co do zasady – przede wszystkim oraz między innymi w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę o samorządzie gminnym (oraz uchwałę Rady Miasta Krakowa Nr XV/99/03 z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa). Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami w skład gminnego zasobu nieruchomości wchodzi te nieruchomości stanowiące własność gminy, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwałe zarząd, a także nie zostały obciążone prawem użytkowania.

Podstawowym trybem stosowanym przy zbywaniu nieruchomości komunalnych stosownie do przywołanej wyżej ustawy jest przetarg. Artykuł 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważnia Radę Miasta Krakowa do podjęcia uchwały o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.

Uchwała Nr XXXVIII/346/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 18 lutego 2004 r. *w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie z obowiązku sprzedaży w drodze przetargu nieruchomości, stanowiących własność Gminy Kraków, dzierżawionych na podstawie umów zawartych co najmniej na 10 lat, zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą* nie dotyczy dzierżawców nieruchomości zabudowanych na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją czasową oraz tych, którzy mają zawarte umowy na czas nieokreślony lub kilka umów na czas oznaczony nie przekraczający 10 lat, jak również nieruchomości dzierżawionych na podstawie umów dzierżawy zawartych po dniu 01.01.2004 roku. Intencją Rady Miasta Krakowa, która podjęła przedmiotową uchwałę było umożliwienie ustanowienia tytułu prawnego dla tych nieruchomości, których regulacja stanu prawnego nie może nastąpić w oparciu o inne przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a ich posiadacze spełniają przesłanki wynikające z art. 37 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Uchwała, na którą powołują się projektodawcy w uzasadnieniu do projektu uchwały to jest uchwała Nr XXXIV/452/11 z dnia 21 grudnia 2011 r. *w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie przygotowania do sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz ich dzierżawców - osób fizycznych i prawnych prowadzących działalność gospodarczą* była uchwała intencyjną (tak zwaną *uchwałą kierunkową*).

2. Niezależnie od powyższego należy podnieść, iż wynikająca z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym kompetencja rady gminy jako organu stanowiącego do władczego przesądzenia określonych rozstrzygnięć w sferze majątkowej obejmującej mienie komunalne może, opiniujący podkreśla wyraz może i zaznacza, iż jest to jego stanowisko, naruszać kompetencje Prezydenta, w tym znaczeniu, że zostanie podjęta bez jego inicjatywy i opinii. W doktrynie prezentowany jest pogląd, iż zgodnie z art. 26 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f) i art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. do zadań organu wykonawczego gminy (wójta, burmistrza, prezydenta) *należy przygotowywanie projektów uchwał rady gminy i gospodarowanie mieniem komunalnym*.

Mieniem komunalnym jest zaś własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw. Obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona

W przypadku podjęcia uchwały zgodnie z przedłożonym projektem uchwały Rady Miasta Krakowa według druku nr 3675 jej wykonanie może stworzyć ryzyko powstania trudnych do odwrócenia skutków, zarówno prawnych jak i faktycznych, a także może stworzyć ryzyko wyrządzenia szkody w mieniu komunalnym.

Przedmiotowy projekt uchwały przyjęty przez Radę Miasta Krakowa bez woli i opinii organu wykonawczego ingeruje w zasady zarządu mieniem gminnym i może utrudnić organowi wykonawczemu (Prezydentowi Miasta Krakowa) realizację przynależnych mu kompetencji w sposób właściwy, racjonalny i odpowiedzialny. W doktrynie akcentuje się, iż rada gminy jako organ prawodawczy (w zakresie prawa lokalnego) i kontrolny nie powinna wkraczać w sferę wykonawczą zastrzeżoną dla organu wykonawczego.

W sprawie o podobnym czy też do pewnego stopnia analogicznym charakterze została wniesiona skarga na uchwałę Nr CIX/2965/23 z dnia 26 kwietnia 2023 r. Rady Miasta Krakowa *w sprawie rozwiązania KRAKÓW5020 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie*, w której to sprawie – na dzień sporządzenia niniejszej opinii prawnej - nie zapadło orzeczenie sądu administracyjnego. W skierowanej do sądu skardze podniesiono między innymi przytoczone powyżej zarzuty.

3. Zgodnie z § 4 ust. 3, 4 i 5 uchwały Nr II/9/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 grudnia 2018 r. w sprawie obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, zmienionej uchwałami Nr LVI/1645/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 kwietnia 2021 r, Nr LXXVI/2167/22 z dnia 12 stycznia 2022 r. oraz Nr CXXV/3460/23 z dnia 20 grudnia 2023 r. projekt uchwały podlega zaopiniowaniu przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz właściwą komisję Rady Miasta Krakowa, którą wyznacza Przewodniczący Rady Miasta Krakowa.

Prezydent Miasta Krakowa i wskazana komisja Rady Miasta Krakowa zobowiązane są dostarczyć Radzie Miasta Krakowa opinię przed rozpoczęciem czytania projektu uchwały pod rygorem ich pominięcia. Nieprzedłożenie opinii w tym terminie nie wstrzymuje prac nad projektem, chyba że Rada Miasta Krakowa zadecyduje inaczej. Prezydent Miasta Krakowa i wskazana komisja Rady Miasta Krakowa nie może powołać się na niemożność wydania opinii, jeżeli projekt uchwały został im doręczony co najmniej 14 dni przed rozpoczęciem sesji.

4. W podstawie prawnej projektu uchwały należy uzupełnić publikatory ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym, które powinny otrzymać następujące brzmienie: „(Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)” oraz dokonać korekty przywołanej podstawy prawnej i publikatorów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami to jest: ” art. 37 ust. 3 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029)”.
5. Tryb podjęcia uchwały – dwa czytania (§ 34 ust. 4 pkt . 5 Statutu Miasta Krakowa - tekst jednolity: Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2019 roku poz. 7074 z późn.zm.).
6. Wymagana większość głosów - zwykła; głosowanie jawne.

Piotr Łanoszka
RADCA PRAWNY

Otrzymują:

- **Kancelaria Rady Miasta Krakowa,**
- a.a.