


UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA KRAKOWA	
Data:	2024 -11- 26
Nr .....	g 315
Podpis .....	

w sprawie rozpatrzenia petycji Wspólnoty Mieszkaniowej budynków 11 b/11 c przy al. Juliusza Słowackiego w kwestii zmiany przepisów dotyczących przenoszenia własności nieruchomości gruntowych lub ich części będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, przylegających do działek wydzielonych po obrysie budynku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.609 t.j. ze zm.) i art. 18b ust. 1 cyt. ustawy w związku art. 9 ust. 2 i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) Rada Miasta Krakowa uchwala co następuje:

§ 1.1. Po rozpatrzeniu skierowanej do Rady Miasta Krakowa, petycji Wspólnoty Mieszkaniowej budynków 11 b/11 c przy al. J. Słowackiego w kwestii zmiany przepisów dotyczących przenoszenia własności nieruchomości gruntowych lub ich części będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, przylegających do działek wydzielonych po obrysie budynku, uznaje się petycję za zasługującą na uwzględnienie.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miasta Krakowa do poinformowania składającego petycję o sposobie jej rozpatrzenia.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Stosownie do treści przepisu art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 5 września 2014 r. o petycjach (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 870), na organie stanowiącym jednostki samorządu terytorialnego ciąży obowiązek rozpatrzenia petycji.

Projekt uchwały sporządzony został przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa, której zgodnie z § 57a ust 4 pkt 2) Statutu Miasta Krakowa Rada Miasta Krakowa powierzyła rozpatrywanie wniosków i petycji składanych przez obywateli oraz przygotowanie projektów rozstrzygnięć w tych sprawach.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji RMK rekomenduje rozpatrzenie zgłoszonej petycji w sposób zaproponowany w treści projektu uchwały.

W dniu 23 lipca 2024 r. wpłynęła do Rady Miasta Krakowa petycja Wspólnoty Mieszkaniowej budynków 11 b/11 c przy al. J. Słowackiego w kwestii zmiany przepisów dotyczących przenoszenia własności nieruchomości gruntowych lub ich części będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, przylegających do działek wydzielonych po obrysie budynku.

Petycja została przekazana do Prezydenta Miasta Krakowa celem przygotowania i przedstawienia informacji umożliwiających jej rozpatrzenie przez Radę Miasta Krakowa.

Jak wynika z zebranych materiałów Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynków 11b i 11c przy alei Słowackiego w Krakowie wniósł o zmianę przepisów prawa miejscowego w zakresie jaki dotyczy zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych w trybie art. 209 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.). Stosownie do tego przepisu właściciele lokali mają roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości przyległej, lub jej części jeżeli wydzielona działka nie spełnia wymogów działki budowlanej w rozumieniu art. 4 pkt. 3a ww. ustawy. Zarząd Wspólnoty wniósł, aby przy zbywaniu nieruchomości na podstawie tego przepisu Rada Miasta Krakowa ustaliła bonifikaty oraz przyjęła uregulowania, na mocy których odstąpi od naliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego zajmowania nieruchomości oraz ponoszenia kosztów związanych z nabyciem nieruchomości.

Przedstawiona w petycji problematyka dotyczy istotnego zagadnienia działek stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, aktualnie zagospodarowanych przez wspólnoty mieszkaniowe pod tzw. podwórka. Przedmiotowe działki powstały przed transformacją ustrojową, kiedy obowiązujące przepisy prawa dopuszczały wydzielanie nieruchomości po obrysie budynku. Nieruchomości zabudowane budynkiem były zbywane na rzecz najemców lokali i z mocy prawa powstawały wspólnoty mieszkaniowe. W bezpośrednim natomiast sąsiedztwie budynku pozostawały działki (podwórka) funkcjonalnie związane z budynkiem, niemniej jednak nabywcy lokali do tego gruntu nie nabyli tytułu prawnego. Podwórka te z reguły zagospodarowane są pod dojścia i dojazdy do budynków wspólnot, wiaty śmietnikowe, zieleńce, miejsca postojowe. Jak ustalono do takich nieruchomości należy działka nr 11/10 0 pow. 0,1763 ha położona przy alei Słowackiego w Krakowie, stanowiąca własność Gminy Miejskiej Kraków, wykorzystywana przez Wspólnotę Mieszkaniową budynków przy alei Słowackiego 11b i 11c. Brak tytułu prawnego do ww. nieruchomości jest podstawą podejmowanych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej licznych interwencji, których celem jest nabycie tytułu do ww. działki na preferencyjnych zasadach. Sprawa braku tytułu prawnego do działek położonych poza obrysem budynków dotyczy wielu miast w Polsce. Ustawodawca chcąc rozwiązać ten problem 15 lutego 2000 r. wprowadził zmiany do ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, na mocy których w art. 209a tej ustawy umożliwił bezprzetargowe przenoszenie prawa własności nieruchomości przyległej nieruchomości na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe celem przywrócenia parametrów działek budowlanych. Przepis ten dotyczy sytuacji, gdy przy ustanawianiu odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wydzielono - poprzez podział nieruchomości - działkę gruntu, niespełniającą wymogów działki budowlanej. Wówczas, zgodnie z art. 209a powyższej ustawy, właścicielom lokali przysługuje wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności. Roszczenie takie przysługuje również właścicielowi nieruchomości.

Rada Miasta Krakowa, uchwałą nr LIX/757/08 z dnia 3 grudnia 2008 r. w sprawie przenoszenia własności przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty (z późn. zm.), wprowadziła możliwość udzielenia 98% bonifikaty od ceny zbycia przyległej nieruchomości lub jej części. Warunkiem zastosowania bonifikaty było złożenie kompletnego wniosku o nabycie nieruchomości, podpisanego przez wszystkich właścicieli lokali, w terminie do 28 grudnia 2013 r. W kolejnej uchwale nr XCIII/2429/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej został przesunięty termin składania wniosków do dnia 31 grudnia 2022 r. Zgodnie 55 ust. 3 ww. uchwały warunkiem udzielenia 98% bonifikaty od ceny przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego było:

1. złożenie wniosku o nabycie przyległej nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.,
2. wyrażenie zgody przez wszystkich właścicieli lokali na nabycie przyległej nieruchomości,
3. poniesienie wszystkich kosztów związanych z nabyciem nieruchomości przyległej przez nabywców, w tym kosztów notarialnych i sądowych,
4. uregulowanie przez właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali wszelkich zobowiązań przysługujących Gminie Miejskiej Kraków, w tym w szczególności należności z tytułu bezumownego korzystania przez nich z przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części za okres faktycznego korzystania z tej nieruchomości jednak nie dłużej niż za 3 lata, ustalone zgodnie z obowiązującymi, w chwili naliczenia na terenie Gminy Miejskiej Kraków, stawkami czynszu dzierżawnego,
5. jednorazowa zapłata ceny sprzedaży lub pierwszej opłaty z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części nie później niż w dniu zawarcia umowy notarialnej.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi w Gminie Miejskiej Kraków przepisami prawa miejscowego, przy przenoszeniu własności nieruchomości gminnych na rzecz właścicieli lokali możliwe jest zastosowanie bonifikaty w wysokości 98% względem wniosków, które zostały złożone w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r. oraz zostaną spełnione pozostałe warunki wynikające z ww. uchwały Rady Miasta Krakowa. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynków przy alei Słowackiego 11b i 11c w dniu 30 grudnia 2022 r. złożył wniosek o zbycie ww. działki na podstawie uchwały nr XCII 1/2429/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r., niemniej jednak wniosek ten nie mógł zostać rozpatrzony ponieważ nie został skompletowany według obowiązującej procedury. Ponadto Wspólnota Mieszkaniowa we wniosku zakwestionowała obowiązujące zasady, na podstawie których miałyby nastąpić regulacja tytułu prawnego do gruntu. Dodatkową okolicznością uniemożliwiającą rozpatrzenie wniosku był fakt, że Wspólnota Mieszkaniowa nie uregulowała naliczonego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej działki. Uiszczenie wynagrodzenia jest warunkiem udzielenia 98% bonifikaty od ceny zbycia nieruchomości. Aktualnie sprawa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki prowadzona jest przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie I Wydział Cywilny pod sygn. akt I Nc 2047/24.

W obecnej chwili upłynął już termin do złożenia wniosków przez wspólnoty o przeniesienie prawa własności nieruchomości przyległej lub jej części, jeżeli wydzielona działka nie spełnia wymogów działki budowlanej. Jak wynika z zebranych materiałów dalej

istnieją przypadki w których problem związany z wydzieleniem nieruchomości po obrysie budynku nie został rozwiązany. W pełni zasadnym wydaje się więc, podjęcie nowej uchwały przez Radę Miasta Krakowa, która umożliwiłaby załatwienie jednak istniejących problemów w omawianej kwestii. Pozwoli to na rozwiązanie problemów Wspólnot Mieszkaniowych, które nie zdążyły lub nie mogły skorzystać z dobrodziejstw dotychczas obowiązujących przepisów. Należy jednak zaznaczyć, że dopiero w toku prac nad nowymi przepisami uchwały, będzie można określić szczegółowe warunki nabycia własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Krakowa po zapoznaniu się z ww. informacjami przedstawionymi przez Prezydenta Miasta Krakowa oraz argumentami autorów petycji, zarekomendowała rozpatrzenie zgłoszonej petycji w sposób zaproponowany w treści projektu uchwały.

W imieniu Komisji

