

**UCHWAŁA NR XLVIII/633/12
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 13 czerwca 2012 r.

w sprawie skargi na Prezydenta Miasta Krakowa.

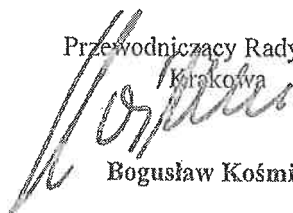
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz.1071 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pani ██████████^{*k} w sprawie mieszkaniowej - wykupu lokalu mieszkalnego położonego na os. Szklane Domy.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Krakowa



Bogusław Kośmider

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wózkownie mieszczące się w budynku stanowią zatem część nieruchomości wspólnej. Wbrew opinii skarżącej nie zostały sprzedane i stanowią własność Wspólnoty Mieszkaniowej budynku na os. Szklane Domy. Wózkownie zostały oddane w najem właścicielom oraz najemcy lokali sąsiednich. Zarówno najemca gminnego lokalu, jak i właściciele tychże lokali uiszczają z tego tytułu odpowiedni czynsz.

Po wykonaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku na os. Szklane Domy ujawnione zostały różnice pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym przedmiotowych pomieszczeń. Wykonawca inwentaryzacji wliczył powierzchnie przedmiotowych pomieszczeń do powierzchni lokali mieszkalnych wskazanych w dokumentacji sprawy, zgodnie ze stanem stwierdzonym w trakcie dokonywania pomiarów. W sprawie tej wystąpiła zatem niezgodność stanu prawnego ze stanem faktycznym.

Opisane wyżej rozbieżności można uregulować, sprzedając pomieszczenia wózkowni osobom, które dokonały ich przyłączenia do lokali mieszkalnych, lub przywracając lokale do stanu pierwotnego. W roku 2010 Wspólnota Mieszkaniowa podjęła działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego tych pomieszczeń. Podjęte zostały uchwały intencyjne w sprawie sprzedaży wózkowni na rzecz wspomnianych osób. Wspólnota Mieszkaniowa zleciła wykonanie operatów szacunkowych określających wartość ww. pomieszczeń. Aktualnie posiada ona operaty szacunkowe dotyczące dwóch pomieszczeń wózkowni. Operat dotyczący trzeciej wózkowni zostanie przekazany Wspólnocie po uiszczeniu przez osobę zainteresowaną nabyciem tego pomieszczenia zapłaty rzeczoznawcy majątkowemu za jego wykonanie. Decyzje o sprzedaży należą do Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wybrany przez Wspólnotę Mieszkaniową sposób uregulowania sprawy wózkowni kwestionuje Skarżąca, która uważa, iż najprostszym i najszybszym sposobem załatwienia tego problemu byłoby nakazanie osobom, które dokonały przyłączenia wózkowni, natychmiastowego przywrócenia lokali do stanu pierwotnego. Brak akceptacji przez skarżącą przyjętych rozwiązań nie może stanowić jednak przesłanki do uznania ich za niezgodne z obowiązującymi przepisami, a tym samym do stwierdzenia zasadności skarg kierowanych do Prezydenta Miasta Krakowa.

W korespondencji kierowanej do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa zainteresowana domagała się wyjaśnień w sprawie dokonanego przez Wspólnotę wyboru sposobu załatwienia sprawy pomieszczeń wózkowni. Żądała także szczegółowych informacji, kto i na jakiej podstawie zezwolił Wspólnocie na dysponowanie częściami wspólnymi budynku, w jaki sposób Wydział Mieszkalnictwa chce umożliwić wykup wózkowni przez osoby, które dokonały ich adaptacji, dlaczego wybrano taki sposób doprowadzenia do zgodności stanu faktycznego ze stanem prawnym, jakie działania podjął Wydział Mieszkalnictwa w stosunku do osób, które zaadaptowały pomieszczenia wózkowni, dlaczego Wydział Mieszkalnictwa zaakceptował wybrany sposób uregulowania sprawy. Wydział Mieszkalnictwa udzielił Skarżącej szczegółowych wyjaśnień we wszystkich sprawach poruszonych w Jej pismach. Wyjaśnił, iż właścicielem wózkowni jest Wspólnota Mieszkaniowa, która - jako właściciel - może tymi pomieszczeniami rozporządzać zgodnie ze swoją wolą, bez czyjegokolwiek zezwolenia. Podstawę do rozporządzania rzeczą daje właścicielowi art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

Wyboru sposobu uregulowania sprawy pomieszczeń wózkowni w budynku na os. Szklane Domy, przyłączonych do lokali mieszkalnych, dokonała Wspólnota Mieszkaniowa, podejmując uchwały wyrażające zgodę na sprzedaż przedmiotowych wózkowni odpowiednio na rzecz gminnego najemcy oraz właścicieli ww. lokali mieszkalnych. Wydział Mieszkalnictwa zaakceptował powyższe rozwiązanie, ponieważ sprzedaż przez Wspólnotę pomieszczeń wózkowni nie jest sprzeczna z prawem i nie narusza interesu Gminy Miejskiej Kraków. Przyjęte przez Wspólnotę rozwiązanie jest dla niej oraz osób zainteresowanych zakupem tych wózkowni najprostszym sposobem rozwiązania powyższego problemu. Jednocześnie rozwiązanie to pozwala Wspólnocie Mieszkaniowej na uzyskanie dodatkowych środków finansowych, które przeznaczone są na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Zainteresowanej wyjaśniono również, iż natychmiastowe nakazanie przywrócenia wózkowni do stanu pierwotnego wiązałoby się z koniecznością wypowiedzenia umów najmu, wyegzekwowania przywrócenia wózkowni do stanu pierwotnego oraz koniecznością sporządzenia korekty dokumentacji inwentaryzacyjnej. Wskutek takich działań Wspólnota Mieszkaniowa utraciłaby pożytki uzyskiwane z tytułu najmu tych pomieszczeń, a w konsekwencji nie uzyskałaby dochodu z ich sprzedaży. Byłoby to zatem działanie niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną.

W zakresie weryfikacji i akceptacji inwentaryzacji budynku Skarżąca została poinformowana, iż Zarząd Budynków Komunalnych uzyskał w tej sprawie stanowisko Wspólnoty Mieszkaniowej. Opracowana dokumentacja umożliwiła Wspólnocie wykazanie i zgłoszenie problemu pomieszczeń wózkowni. Jak podaje Prezydent Miasta Krakowa nie jest prawdą, że Wspólnota uniemożliwia dokonanie pomiarów części wspólnych budynku. Pomieszczenia te zostały zinwentaryzowane, jednak ze względu na samowolne włączenie wózkowni do lokali mieszkalnych, utrudnione jest jednoznaczne ustalenie ich powierzchni, a tym samym doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ze stanem faktycznym.

W sprawie upoważnienia udzielonego przez Skarżącą, które zostało złożone w Punkcie Obsługi Mieszkańców w dniu 19 lipca 2010 r., oraz procedury rozpatrywania skarg składanych w związku z postępowaniem toczącym się w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego w budynku na os. Szklane Domy, jak informuje Prezydent Miasta Krakowa, szczegółowe wyjaśnienia w tym zakresie zostały przedłożone Skarżącej pismem z dnia 8 września 2010 r. (BK-01.0561-672/10). W piśmie tym została wyjaśniona procedura obsługi stron w Punkcie Obsługi Mieszkańców oraz przyczyny przekazania upoważnienia do Referatu Regulacji Stanów Prawnych. Odniesiono się również do błędnie podanej daty urodzenia osoby upoważnionej, oraz wpisania odrębnie poprawnych danych, bez zaparafowania zmian przez osobę udzielającą upoważnienia.

W związku z zarzutem niezgodnego z obowiązującymi przepisami rozpatrywania skarg Skarżącej przez Biuro Kontroli Wewnętrznej Urzędu Miasta Krakowa oraz sygnowania zawiadomień przez Panią Elżbietę Łęcznarowicz, Zastępcę Prezydenta Miasta Krakowa, wyjaśniono, iż podjęte w tym zakresie działania były zgodne z zarządzeniem nr 1906/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 września 2008 r. w sprawie przyjmowania i rozpatrywania skarg, wniosków i interwencji kierowanych do Urzędu Miasta Krakowa dotyczących jego działalności i miejskich jednostek organizacyjnych, zarządzeniem nr 203/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 lutego 2007 r. w sprawie zasad podpisywania pism i dokumentów (z późn. zm.) oraz zarządzeniem nr 7/2008 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 2 stycznia 2008 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego zarządzenia nr 202/2007 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 1 lutego 2007 r. w sprawie określenia zakresów nadzoru nad zadaniami Gminy Miejskiej Kraków wykonywanego przez Prezydenta Miasta Krakowa, Zastępców Prezydenta Miasta Krakowa, Skarbnika Miasta

Krakowa, Sekretarza Miasta Krakowa, Dyrektora Magistratu oraz Pełnomocnika Prezydenta Miasta Krakowa ds. Kultury i Promocji Miasta.

Zarząd Budynków Komunalnych pismem z dnia 16 lipca 2010 r. (TG-4106-62/10) wezwał Skarżącą do swojej siedziby w celu wypełnienia nowego druku oświadczenia najemcy, zobowiązując ją jednocześnie do kontaktu z Biurem Obsługi Mieszkańców nr 4 w celu podpisania aneksu do umowy najmu, uwzględniającego stan wykazany w zweryfikowanej inwentaryzacji budynku. W dniu 26 lipca 2010 r., w siedzibie ZBK, Skarżąca osobiście uzupełniła dokumenty, w tym oświadczenie najemcy o danych osobowych. Natomiast przygotowany w lipcu 2010 r. aneks do umowy najmu nie został wówczas podpisany.

Wniosek Skarżącej w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego po skompletowaniu wszystkich niezbędnych dokumentów został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta w dniu 27 października 2010 r. i został zarejestrowany zgodnie z datą jego wpływu. Termin realizacji wniosku przewidywany był na rok 2012 r.

Należy zaznaczyć, iż w związku z wyjątkową sytuacją zdrowotną zainteresowanej, Wydział Skarbu Miasta, na pisemny wniosek, przyspieszył realizację wniosku, z zastrzeżeniem braku wystąpienia przeszkód natury formalno prawnej.

Operatem szacunkowym z dnia 10 września 2011 r. rzeczoznawca majątkowy dokonał wyceny wspomnianego lokalu mieszkalnego w Krakowie. W dniu 6 października 2011 r. Prezydent Miasta Krakowa podpisał zarządzenie nr 2274/2011 w sprawie sprzedaży na rzecz najemców w trybie bezprzetargowym lokali mieszkalnych wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu pod budynkami obejmujące m.in. przedmiotowy lokal mieszkalny (został on umieszczony w pierwszym wierszu załącznika do ww. zarządzenia). Związany z ww. zarządzeniem wykaz został wywieszony na okres 21 dni (w terminie od 18 października do 7 listopada 2011 r.), zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Zgodnie z art. 34, ust. 1, pkt 1 tej ustawy, podpisanie protokołu rokowań w powyższej sprawie możliwe było od dnia 30 listopada 2011 r., a nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego powinno było nastąpić w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 stycznia 2012 r. Skarżąca podpisała protokół rokowań w dniu 6 grudnia 2011 r., a następnie w dniu 26 grudnia 2011 r. zawarła akt notarialny sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego w Krakowie.

Zważywszy na powyższe uznaje się skargę za niezasadną.

**) wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk – inspektor w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa.*