

**UCHWAŁA NR XXXII/406/11
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 23 listopada 2011 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 [REDAKTURA], [REDAKTURA], [REDAKTURA], [REDAKTURA], [REDAKTURA] oraz [REDAKTURA] na bezczynność Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie działań mających na celu zbycie na rzecz skarżących lokali mieszkalnych w budynku przy [REDAKTURA] w Krakowie.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miasta Krakowa

Małgorzata Jantos

Gmina Miejska Kraków prowadzi sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych, w szczególności ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Na dzień dzisiejszy lokale mieszkalne zbywane są na podstawie 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 w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (z późn. zm.).

Zgodnie z § 4 tej uchwały, sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców nie może nastąpić m.in. w przypadku powzięcia pisemnej informacji o roszczeniach osób trzecich zgłoszonych w stosunku do nieruchomości objętych wnioskiem.

Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa, jako właściwy merytorycznie w zakresie zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, w dniu 26 czerwca 2007 r. został powiadomiony pismem z kancelarii adwokackiej reprezentującej interesy jednego z domniemanych spadkobierców poprzedniego współwłaściciela nieruchomości położonej przy ul. Zwierzynieckiej w Krakowie, iż przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Podgórze zawisło postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po poprzednim współwłaścicielu przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa oraz poglądami utrwalonymi w doktrynie i judykaturze, jednostki samorządu terytorialnego w każdej sytuacji, gdy powzięte zostaną informacje uzasadniające domniemanie istnienia innych podmiotów, którym przysługują roszczenia w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem zbycia, zobowiązane są do wstrzymania działań zmierzających do rozporządzenia tą nieruchomością i podjęcia z dochowaniem należytej staranności czynności mających na celu wyjaśnienie wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności.

Po uzyskaniu po raz pierwszy informacji o podjęciu przez domniemanego spadkobiercę poprzedniego współwłaściciela nieruchomości położonej przy ulicy [REDAKOWANA] działań zmierzających do ujawnienia swoich praw, m.in. do przedmiotowej nieruchomości, Wydział Skarbu Miasta wszczął postępowanie wyjaśniające mające na celu weryfikację tych informacji.

Podjęte w tym zakresie czynności zmierzały w szczególności do ustalenia, czy istnieją podmioty, którym przysługują roszczenia wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów, których realizacja ma pierwszeństwo przed uprawnieniami najemców lokali mieszkalnych. W tym celu wystąpiono do pełnomocnika Wnioskodawcy o przedłożenie dokumentów potwierdzających podjęcie działań, o których mowa wyżej, przede wszystkim o dostarczenie kopii złożonego w przedmiotowej sprawie wniosku, zaopatrzonego w stosowne prezentaty. W odpowiedzi na powyższe, w załączeniu do pisma z dnia 27 sierpnia 2008 r. pełnomocnik wnioskodawcy przesłał do Wydziału Skarbu Miasta kopię złożonego w dniu 26 marca 2007 r. w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Podgórze, Wydział I Cywilny, wniosku w tej sprawie. Następnie w piśmie z dnia 9 listopada 2009 r. pełnomocnik wnioskodawcy, w odpowiedzi na kolejne zapytanie Wydziału Skarbu Miasta dotyczące toczącego się przed sądem postępowania, poinformował o oczekiwaniu na sprostowany akt stanu cywilnego, niezbędny w przedmiotowej sprawie. Pełnomocnik oświadczył, iż po uzyskaniu odpisu sprostowanego aktu dokumentacja powinna być kompletna i pozwoli na zakończenie postępowania. Zgodnie jednak z kolejną informacją przekazaną przez pełnomocnika w piśmie z dnia 27 maja 2010 r., potwierdzoną następnie w przeprowadzonej w dniu 28 marca 2011 r. rozmowie telefonicznej, sprawa o stwierdzenie nabycia spadku nie została jeszcze zakończona - w szczególności nie wyznaczono terminów sądowych. W celu uzyskania pisemnego potwierdzenia powyższej informacji uzyskanej

telefonicznie, Wydział Skarbu Miasta w dniu 4 kwietnia br. wystosował do pełnomocnika kolejne pismo w tej sprawie. W odpowiedzi na pismo w dniu 27 kwietnia br. pełnomocnik wyjaśnił iż wedle jego wiedzy sprawa o stwierdzenie nabycia spadku nie jest jeszcze zakończona, równocześnie podając nazwisko innego adwokata, który najprawdopodobniej ją prowadzi. W związku z tym Wydział Skarbu Miasta w dniu 5 maja 2011 r. zwrócił się w tej sprawie do wskazanego w przywołanym piśmie pełnomocnika.

Jak informuje Prezydent Miasta Krakowa z posiadanych przez Wydział Skarbu Miasta w przedmiotowej sprawie dokumentów wynika, iż przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Podgórze, Wydział I Cywilny zawiąta sprawa o stwierdzenie nabycia spadku. Na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. [REDAKTOWANE] prokurator rejonowy zbadał akta sądowe i ustalił, że sprawa została zakończona w dniu 18 sierpnia 2008 r. postanowieniem o umorzeniu, gdyż wnioskodawca w terminie nie uzupełnił wymaganych przez sąd dokumentów. Równocześnie prokurator poinformował wspólnotę, że rozpoczął badanie dokumentów, aby w przypadku, gdy sprawa spadkowa zawiśnie, przed sądem mógł zgłosić swój udział w postępowaniu. W tym czasie pełnomocnik wnioskodawcy w korespondencji kierowanej do Wydziału Skarbu Miasta przekazywał szczegółowe informacje o istniejących spadkobiercach poprzednich współwłaścicieli m.in. nieruchomości położonej przy ul. [REDAKTOWANE] powiadamiając równocześnie, że sprawa spadkowa nie została jeszcze zakończona, bowiem kompletował dokumenty pozwalające na jej zakończenie.

Mając na celu dochowanie należytej staranności przy weryfikacji informacji dotyczących istnienia roszczeń osób trzecich względem zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. [REDAKTOWANE] działając zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wstrzymano sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w tym budynku do czasu zakończenia przedmiotowego postępowania. Wstrzymanie sprzedaży lokali mieszkalnych nie jest odmową ich zbycia przez Gminę Miejską Kraków, a jedynie odroczeniem realizacji wniosków najemców.

Gmina Miejska Kraków, jako ustawowo zobowiązana do gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi jej własność zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, dokonując w aktualnym stanie faktycznym rozporządzenia tą nieruchomością - poprzez sprzedaż usytuowanych w niej lokali mieszkalnych na rzecz najemców - mogłaby narazić się na odpowiedzialność odszkodowawczą z tego tytułu. Potwierdzenie bowiem zgłoszonych wcześniej informacji o istnieniu spadkobierców poprzedniego współwłaściciela nieruchomości (w przypadku sprzedaży, o której mowa wyżej) spowodowałoby, iż prawowici właściciele nieruchomości wystąpiliby zapewne z takimi żądaniami do Gminy. W omawianej sytuacji nietrudno byłoby bowiem wykazać związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy działaniami Gminy Miejskiej Kraków, a powstałą z tego tytułu szkodą, w szczególności wobec wcześniejszych oficjalnych informacji o podjęciu działań, o których mowa wyżej. W takiej sytuacji Gmina nie mogłaby również tłumaczyć się, iż przy sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców działała w dobrej wierze. Wypłata odszkodowania ze środków finansowych Gminy nie tylko uszczuplałaby jej majątek, lecz również naraziła organy ją reprezentujące na zarzut niegospodarności, tj. działania sprzecznego z racjonalną gospodarką, do czego są zobowiązane ustawowo.

Wobec powyższego w takich przypadkach uzasadnione jest niepodejmowanie przez Gminę żadnych czynności rozporządzających nieruchomościami, do czasu jednoznacznego wyjaśnienia wszelkich wątpliwości związanych z ich stanem prawnym.

Jak informuje Prezydent Miasta Krakowa, w aktualnym stanie faktycznym i prawnym nieruchomości położonej przy [REDAKTOWANE] nie byłoby możliwe złożenie przez przedstawiciela Gminy przed notariuszem sporządzającym umowę sprzedaży (w formie aktu notarialnego) oświadczenia, iż „nieruchomość wolna jest od obciążeń z tytułu roszczeń osób

trzecich, nieujawnionych w księdze wieczystej i że według wiedzy pełnomocnika nie toczy się żadne postępowanie w sprawie odjęcia lub ograniczenia prawa własności, ani też naruszenia bądź przywrócenia posiadania przedmiotowej nieruchomości”. Oświadczenia tej treści umieszczone są w każdej umowie sprzedaży przez Gminę Miejską Kraków lokalu na rzecz najemcy. Złożenie takiego oświadczenia - pomimo posiadanych informacji o roszczeniach osób trzecich w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem zbycia w przypadku ich potwierdzenia - narażałoby przedstawiciela Gminy na zarzut poświadczenia nieprawdy, co w rozumieniu art. 233, § 1 ustawy Kodeks karny jest przestępstwem zagrożonym sankcją karną.

Sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę Miejską Kraków odbywa się na zasadach cywilnoprawnych, Gmina korzysta bowiem z uprawnień właścicielskich w stosunku do nieruchomości, których jest właścicielem (art. 140 ustawy Kodeks cywilny). Przeznaczając nieruchomość stanowiącą jej własność do sprzedaży, korzysta ze swego uprawnienia, a nie obowiązku.

W kontekście przytoczonych powyżej okoliczności oraz mając na uwadze obowiązujące przepisy prawa, wstrzymanie przez Gminę Miejską Kraków sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym przy [REDAKTOWANE] w Krakowie do czasu zakończenia postępowania, o którym mowa wyżej, jest w pełni uzasadnione i nie zachodzą w tym przypadku przesłanki do uznania, iż nastąpiła beczynność organu, który w przedmiotowej sprawie - w trakcie dotychczasowego postępowania - działał zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami obowiązującymi w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

**) 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 Joanna Chmura – kierownik w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa.*

1. 2. 3.