

**UCHWAŁA NR XXXII/405/11  
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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę [REDAKTOWANA] \* na działania Prezydenta Miasta Krakowa dotyczące spraw związanych ze zniesieniem współwłasności nieruchomości położonej [REDAKTOWANA] \* 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**



Przedmiotowa nieruchomość składająca się z zabudowanej budynkiem działki, stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w 1/4 części oraz osób fizycznych w pozostałej części. Oznacza to, iż Gmina oraz pozostali współwłaściciele tej nieruchomości nie są wyłącznymi właścicielami żadnych z lokali znajdujących się w tym budynku.

Zgodnie z obowiązującą wówczas uchwałą nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.), najemcy 9 lokali usytuowanych w budynku położonym przy ██████ zwrócili się do Wydziału Skarbu Miasta z wnioskami o wykup zajmowanych lokali mieszkalnych. W związku z powyższym prowadzone było postępowanie o zniesienie współwłasności tej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w celu sprzedaży wyodrębnionych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków lokali mieszkalnych. Postępowanie to nie przyniosło jednak pozytywnych rezultatów, bowiem nie uzyskano zgodnych stanowisk pozostałych współwłaścicieli w zakresie podziału rzeczy wspólnej.

Wobec powyższego w roku 2007 Gmina Miejska Kraków złożyła w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny, wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. W jego trakcie Gmina (w ramach udziału 1/4 części) wnioskowała o przejęcie na swą wyłączną odrębną własność 8 lokali mieszkalnych, których najemcy spełnili kryteria zawarte w powyższej uchwale. Gmina nie wnioskowała o przejęcie na swą rzecz lokalu mieszkalnego, którego najemca zmarł, a żaden z jego spadkobierców nie legitymował się tytułem prawnym do zajmowania tego lokalu.

Zgodnie z ustaloną praktyką postępowań dotyczących zniesienia współwłasności zabudowanych budynkami wielolokalowymi, Gmina powinna wnosić o przejęcie tych lokali mieszkalnych, których najemcy legitymujący się ważnymi tytułami prawnymi do lokali zadeklarowali wolę ich nabycia oraz złożyli pełną niezbędną dokumentację w tej sprawie. W budżecie Gminy Miejskiej Kraków nie zostały przewidziane środki finansowe na spłaty i ewentualne dopłaty przy zniesieniu współwłasności nieruchomości, których Gmina jest współwłaścicielem. Zatem w tej sprawie konieczne było dążenie do przejęcia takiej liczby lokali w ramach posiadanego udziału, aby nie ponosić dopłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Podkreślić należy, że posiadany przez Gminę Miejską Kraków udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości (tj. 1/4 część) nie pozwala na przejęcie wszystkich lokali mieszkalnych w tej realności, których najemcy wyrazili wolę nabycia ich od Gminy.

Jak informuje Prezydent Miasta Krakowa, aby Gmina mogła uwzględnić wniosek najemcy, powinien on m.in. legitymować się tytułem prawnym do lokalu, którego skarżący nie posiadał. W toku postępowania o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości skarżący po śmierci ojca, będącego najemcą, zwrócił się do Wydziału Mieszkalnictwa UMK z wnioskiem o wstąpienie w stosunek najmu przedmiotowego lokalu, jednak pozytywne rozpatrzenie tego wniosku nie było możliwe, gdyż lokal stanowił mieszkanie służbowe pozostające w dyspozycji Komendanta Miejskiego Policji w Krakowie. W przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy szczególnie: ustawa z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji oraz wydane na jej podstawie rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 maja 2005 r. w sprawie szczegółowych zasad przydziału, opróżniania i norm zaludnienia lokali mieszkalnych oraz przydziału i opróżniania tymczasowych kwater przeznaczonych dla policjantów.

W zaistniałej sytuacji skarżący wystąpił z pozwem do sądu o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego albo prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ██████ w Krakowie. Postępowanie to zakończyło się wydaniem w dniu 5 października

2010 r. wyroku o wstąpieniu przez skarżącego w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym ojcu. Wyrok ten został jednak zaskarżony przez Skarb Państwa - Komendanta Miejskiego Policji w Krakowie. Gmina Miejska Kraków nie wniosła apelacji od tego orzeczenia. Wyrok z dnia 5 października 2010 r. wedle posiadanej wiedzy nie jest prawomocny i wykonalny. Przedmiotowa sprawa jest przedmiotem postępowania apelacyjnego i na tym etapie nie jest możliwe stwierdzenie, czy zakończy się rozstrzygnięciem korzystnym dla skarżącego i czy w związku z tym będzie się on legitymował tytułem prawnym do lokalu, wydanym przez sąd powszechny.

Prezydent Miasta Krakowa wyjaśnił, toczące się postępowanie o wstąpienie w stosunek najmu lokalu nie stanowiło przeszkody dla prowadzenia postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, gdyż o wykup lokali mieszkalnych w tej nieruchomości wnioski złożyli najemcy lokali mieszkalnych legitymujący się ważnymi tytułami prawnymi, w liczbie znacznie przewyższającej ilość lokali mieszkalnych możliwych do przejęcia przez Gminę na wyłączną odrębną własność w wyniku podziału rzeczy wspólnej, w ramach posiadanego udziału. Nawet w sytuacji prawomocnego potwierdzenia przez sąd powszechny posiadania przez skarżącego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego od dnia 15 grudnia 2007 r. (data śmierci Ojca), z uwagi na krótki okres legitymowania się tytułem prawnym do zajmowania lokalu mieszkalnego skarżący znalazłby się na odległym miejscu na liście lokali typowanych do przejęcia przez Gminę Miejską Kraków w następstwie zniesienia współwłasności nieruchomości i najprawdopodobniej również w takim przypadku nie byłoby zasadne dążenie do przejęcia na rzecz Gminy tego lokalu zamiast jednego z wcześniej wnioskowanych lokali mieszkalnych.

Postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Krakowie przy [redacted] zostało zakończone w dniu 2 kwietnia 2009 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie, Wydział I Cywilny. W wyniku orzeczenia sądu I instancji Gmina Miejska Kraków przejęła na wyłączną odrębną własność m.in. pięć lokali spośród ośmiu, o które wnioskowała i o których wykup wnioski złożyli ich najemcy legitymujący się ważnymi tytułami prawnymi. Lokal mieszkalny został przyznany przez sąd na wyłączną odrębną własność współwłaścicielowi - osobie fizycznej. W toku postępowania sądowego o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości Gmina wskazała wyłącznie lokale mieszkalne, których najemcy spełnili kryteria zawarte w obowiązującej wówczas uchwale nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa. Wydział Skarbu Miasta na żadnym etapie postępowania nie wskazywał, które lokale powinny przypaść na własność pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi jednak na okoliczność nieuwzględnienia przez sąd orzekający w sprawie części wniosków i zarzutów wnoszonych w trakcie postępowania przez Gminę Miejską Kraków, od powołanego wyżej postanowienia wniesiona została apelacja, która jednak nie została uwzględniona przez Sąd.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż mając na względzie złożone przez najemców lokali mieszkalnych wnioski o ich wykup i dążąc do możliwości ich realizacji, Gmina Miejska Kraków na każdym etapie postępowania dochowywała staranności i ochraniała interesy wszystkich uprawionych do wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych najemców, wskazując do przejęcia na wyłączną odrębną własność Gminy lokale zajmowane przez najemców spełniających kryteria obowiązującej wówczas uchwały nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa.

Mając na uwadze przedstawiony wyżej stan faktyczny i prawny przedmiotowej sprawy, nie było i nie jest zasadne dokonywanie zmiany stanowiska prezentowanego przed sądem przez Gminę Miejską Kraków poprzez dążenie do przejęcia dodatkowo lokalu mieszkalnego, w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości przy ul. w Krakowie. Znajdujące potwierdzenie w przepisach prawa miejscowego powody takiej decyzji były wielokrotnie

przedstawiane skarżącemu przez Prezydenta Miasta Krakowa w prowadzonej wcześniej korespondencji.

