

**UCHWAŁA NR VII/123/24
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 3 lipca 2024 r.

**w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Krakowa
w zakresie uregulowania problemu podwórek usytuowanych
na terenach należących do Gminy Miejskiej Kraków.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) przy al. Słowackiego na działanie Prezydenta Miasta Krakowa opisane w treści przedmiotowej skargi.

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca Rady
Miasta Krakowa

Iwona Chamielec

Załącznik do uchwały Nr VII/123/24

Rady Miasta Krakowa

z dnia 3 lipca 2024 r.

Skarga Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) przy al. Słowackiego na działanie Prezydenta Miasta Krakowa, a dotycząca działania Prezydenta Miasta Krakowa w zakresie uregulowania problemu podwórek usytuowanych na terenach należących do Gminy Miejskiej Kraków, została przekazana z Kancelarii Magistratu do Rady Miasta Krakowa w dniu 5.01.2024 r.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, która zgodnie z § 57a ust. 4 pkt 1/ Statutu Miasta Krakowa przygotowuje dla Rady Miasta propozycje rozstrzygnięć w sprawach skarg zapoznała się z wyjaśnieniami przekazanymi przez Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zarzutów postawionych w skardze.

Z pozyskanych informacji, wynika, że:

Działka nr 11/10 położona w Obr. 59 jednostka ewidencyjna Śródmieście przy alei Słowackiego w Krakowie, o powierzchni 0,1763 ha, objęta jest księgą wieczystą nr KR IP/(wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) i stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. W dziale III tej księgi widnieje wpis służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr 11/10 szlakiem drogowym szerokości 3,0 m, 4,0 m i 5,0 m o łącznej powierzchni 255 m² od alei Słowackiego do południowej granicy działki nr 11/10 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 11/11 oraz prawa służebności przejazdu i przechodu po ww. działce od alei Słowackiego istniejącym szlakiem służebnym zaznaczonym na załączniku do aktu notarialnego Rep. Nr 3839/2007 na rzecz każdorazowych właścicieli działek nr 11/8 i 11/12.

Działka nr 11/10 Obr. jednostka ewidencyjna 59 Śródmieście położona jest na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Piasek” i jest przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczenie symbolem MW.5.1). Bezpośrednio przylega do działki nr 11/13 zabudowanej budynkiem mieszkalnym (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) i działki nr 11/9 zabudowanej budynkiem mieszkalnym (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) przy alei Słowackiego, pozostającymi w zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej ww. budynków.

Wejście i wjazd na teren tej działki odbywa się od alei Słowackiego. W dniu 26 lutego 2019 r. Wydział Skarbu Miasta przeprowadził oględziny przedmiotowej działki. Ustalono, że zagospodarowana jest w części pod miejsca postojowe oraz dojście i dojazdy do tych miejsc, pod kontenery do składowania odpadów, stojaki na rowery oraz trzepak. Ponadto część działki porośnięta jest zielenią - drzewami, krzewami oraz roślinnością niską. Po terenie powyższej działki odbywa się również obsługa komunikacyjna garaży położonych na działkach nr 11/8, nr 11/11, nr 11/12 i nr 11/14.

Stan zagospodarowania tego terenu stanowił podstawę do stwierdzenia, że działka nr 11/10 jest zagospodarowana w sposób charakterystyczny dla tego rodzaju terenów w Krakowie, tj. jako podwórko związane z funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej przyległego budynku.

Powstanie tego rodzaju działek (podwórek), o konfiguracji i stanie zagospodarowania jak wskazano powyżej nie jest czymś szczególnym w kontekście innych miast w Polsce. Do takiego stanu przyczyniły się obowiązujące przed transformacją ustrojową przepisy prawa. W szczególności podstawą wydzielania terenów po obrysie budynków była ogólnie przyjęta polityka oparta na jednolitej własności podporządkowanej władzy państwowej.

W związku z powyższym przypisywanie odpowiedzialności za ten stan Prezydentowi Miasta Krakowa, czy też podległym mu pracownikom Urzędu Miasta Krakowa, nie znajduje uzasadnienia.

W celu wyeliminowania tych nieprawidłowości, w art. 209 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 334 ze zm.), ustawodawca wprowadził z dniem 15 lutego 2000 r. możliwość przenoszenia prawa własności nieruchomości, przyległej nieruchomości na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali w budynkach, w których powstały wspólnoty mieszkaniowe celem przywrócenia 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 ww. ustawy, właścicielom lokali przysługuje wobec Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności. Roszczenie takie przysługuje również właścicielowi nieruchomości.

Na podstawie tego przepisu, zgodnie z obowiązującą procedurą Wydziału Skarbu Miasta nr GS - 60, wspólnoty mieszkaniowe mogą składać wnioski wraz z dokumentami o nabycie prawa własności nieruchomości przyległej lub jej części. Prowadzenie tego rodzaju postępowań ma charakter sformalizowany i nakłada na wspólnoty obowiązek skompletowania i przedłożenia wniosku o nabycie nieruchomości lub jej części, oświadczeń podpisanych przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali w budynku o wyrażeniu zgody na nabycie, poniesienie kosztów postępowania w sprawie nabycia nieruchomości, tj. kosztów materiałów geodezyjno-kartograficznych, wykonania podziału geodezyjnego, operatu szacunkowego, umowy notarialnej oraz wpisów sądowych, a także oświadczeń złożonych przez wszystkich właścicieli lokali o korzystaniu bez tytułu prawnego z nabywanej nieruchomości.

Ponadto 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, wprowadziła możliwość udzielenia 98% bonifikaty od ceny zbycia w ww. trybie przyległej nieruchomości lub jej części. Warunkiem zastosowania bonifikaty było złożenie kompletnego wniosku o nabycie nieruchomości podpisanego przez wszystkich właścicieli lokali w terminie do dnia 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 31 grudnia 2022 r. Zgodnie z § 5 ust. 3 powyższej uchwały, warunkiem udzielenia 98% bonifikaty od ceny przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części ustalonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego jest:

- a) złożenie wniosku o nabycie przyległej nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.,
- b) wyrażenie zgody przez wszystkich właścicieli lokali na nabycie przyległej nieruchomości,
- c) poniesienie wszystkich kosztów związanych z nabyciem nieruchomości przyległej przez nabywców, w tym kosztów notarialnych i sądowych,
- d) 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,

e) 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.

Gmina Miejska Kraków była jednym z pierwszych miast, które wprowadziło niezbędne procedury i preferencyjne zasady służące do uregulowania tytułu prawnego przez wspólnoty mieszkaniowe do działek zagospodarowanych podwórkami.

Odnosząc się do pisma Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie nieodpłatnego przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części Prezydent poinformował, że przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulujące obrót nieruchomościami stanowiącymi własność podmiotów publicznoprawnych nie dają podstaw do dokonania takiej darowizny na rzecz Wspólnoty, o czym była ona informowana, jak również o konieczności dochowania terminu złożenia wniosku o nabycie nieruchomości celem zachowania prawa do 98% bonifikaty.

W piśmie z 30 grudnia 2022 r. skierowanym do Wydziału Skarbu Miasta Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wprawdzie wyraził zainteresowanie nabyciem działki nr 11/10, niemniej jednak do tego pisma nie zostały przedłożone wymagane ww. procedurą dokumenty. Ponadto w piśmie tym Wspólnota zakwestionowała obowiązujące w tym zakresie zasady zawarte w uchwale nr XCIII/2429/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r. W szczególności Zarząd Wspólnoty wskazał, że niezasadne jest ponoszenie kosztów związanych z nabyciem nieruchomości oraz zapłatą wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie przedmiotowego terenu.

Wobec powyższego, postępowanie w sprawie zbycia działki nr 11/10 w trybie przepisu art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwały nr XCIII/2429/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 stycznia 2018 r., nie mogło zostać podjęte i przeprowadzone przez Wydział Skarbu Miasta.

W szczególności Wspólnota nie przedłożyła oświadczeń wszystkich właścicieli lokali wyrażających zgodę na nabycie przyległej nieruchomości, oświadczeń o poniesieniu kosztów związanych z nabyciem tytułu prawnego do gruntu oraz potwierdzających korzystanie z działki nr 11/10. Ponadto Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zakwestionował zasadność ponoszenia ww. kosztów. Dodatkowo Zarząd Wspólnoty wskazał, że przed rozpoczęciem procedury wykupu gruntu zasadnym jest sprostowanie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przynależnych do lokali.

Odnosząc się do sformułowanego przez Wspólnotę Mieszkaniową zarzutu związanego z nieprawidłowym określeniem udziałów przynależnych do wyodrębnionych i zbytych lokali, Prezydent poinformował, że sprzedaż lokali w budynku nr (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) zapoczątkowana została przez Skarb Państwa. Obliczanie wielkości udziału przynależnego do lokalu odbywało się w oparciu o dane przekazywane przez administratora budynku w karcie obliczeniowej wartości mieszkania, w której wykazywano powierzchnie lokalu przewidzianego do sprzedaży oraz łączną powierzchnię użytkową budynku.

Gmina Miejska Kraków rozliczała natomiast udziały w nieruchomości wspólnej na podstawie zestawienia powierzchni użytkowej przedmiotowego budynku wraz z inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną przekazaną przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie. Problem wielkości udziałów przynależnych do lokali zbywanych najpierw przez Skarb Państwa, a później Gminę Miejską Kraków w budynku przy alei Słowackiego (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) był przedmiotem licznej korespondencji prowadzonej przez Wydział Skarbu Miasta ze Wspólnotą Mieszkaniową. W korespondencji tej Wspólnota Mieszkaniowa została poinformowana o możliwości zmiany wielkości udziałów przynależnych do lokali na koszt Gminy Miejskiej Kraków w oparciu o uchwałę nr LV/699/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2008 r. w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych (poprzez ich

sprostowanie), w których Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokali oraz ponoszenia kosztów tych działań.

Niemniej jednak Wspólnota Mieszkaniowa nie skorzystała z tej możliwości, albowiem nie złożyła stosowanego wniosku w tym zakresie w oparciu o przedstawioną jej procedurę ML-36 Wydziału Mieszkalnictwa.

Natomiast w związku z interwencją mieszkańca budynku nr (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) przy alei Słowackiego w sprawie zablokowanych miejsc parkingowych na terenie ww. działki Prezydent poinformował, iż w dniu 16 września 2022 r. przeprowadzona została wizja powyższej nieruchomości. Jak ustalono, sposób zagospodarowania nieruchomości gminnej względem dotychczasowych ustaleń nie uległ zmianie. Dodatkowym elementem stanu zagospodarowania działki nr 11/10 było zamontowanie sterowanej pilotem bramy wjazdowej od alei Słowackiego. Zgodnie z ustaleniami brama została zamontowana przez Wspólnotę Mieszkaniową i spowodowała ograniczenie dostępu do podwórka przez osoby trzecie. Ponadto na elewacji budynku nr (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) umieszczony został znak zezwalający na wjazd na podwórko wyłącznie mieszkańcom budynku przy alei Słowackiego (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa). Znak został usunięty przez Wspólnotę w dniu 1 sierpnia 2023 r.

W związku z faktem korzystania przez Wspólnotę z ww. działki bez tytułu prawnego Wydział Skarbu Miasta wystąpił z propozycją wydzierżawienia tego terenu. W piśmie nr GS-06.6845.1.65.2018.EK, GS-06.6845.1.27.2017.JF z dnia 7 grudnia 2022 r. Wspólnota została poinformowana o zasadach na jakich następuje wydzierżawienie gruntu gminnego, warunkach zawieranych umów oraz o wysokości czynszu dzierżawnego. W piśmie tym poinformowano również o możliwości ustanowienia służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu po terenie działki 11/10 do działki nr 11/9. Obr. 59 jednostka ewidencyjna Śródmieście. W piśmie z dnia 22 maja 2023 r. Wspólnota oświadczyła, że jest przeciwna uregulowaniu tytułu prawnego do przedmiotowego podwórka poprzez jego dzierżawę wskazując, że taka forma jest dla niej najmniej korzystna. Jednocześnie Wspólnota poinformowała, że byłaby zainteresowana ustanowieniem służebności, ale wyłącznie na zasadzie nieodpłatnego ograniczonego prawa do terenu.

Ponieważ w świetle przepisów prawa nie jest możliwe ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości gminnej w formie nieodpłatnej, postępowanie nie mogło być kontynuowane.

Odnosząc się do wskazywanej przez Wspólnotę propozycji uregulowania kwestii korzystania z podwórka poprzez użyczenie nieruchomości gminnej należy wskazać, że umowa użyczenia jest formą prawną stosowaną w Gminie Miejskiej Kraków w stosunku do gruntów udostępnianych na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych oraz podmiotów użyteczności publicznej w celu realizacji gminnych zadań statutowych. Przepisy prawa, a w szczególności art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, obligują organy jednostki samorządu terytorialnego do gospodarowania nieruchomościami zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki. Wobec tego zgodnie z przyjętymi w Gminie Miejskiej Kraków zasadami nie jest możliwe użyczenie terenu na rzecz Wspólnoty, celem korzystania pod miejsca postojowe, składy na śmieci czy też dojazdy.

Ponadto, w związku z bezumownym korzystaniem z nieruchomości, stosownie do obowiązujących przepisów prawa Wydział Skarbu Miasta był zobowiązany do naliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części działki nr 11/10 Obr. 59 jednostka ewidencyjna Śródmieście. W piśmie nr GS-06.6845.1.65.2018.EK, GS-06.6845.1.27.2017.JF z dnia 31 marca 2023 r. zobowiązano Wspólnotę do zapłaty wynagradzania z ww. tytułu obejmującego nieprzedawniony okres bezumownego korzystania, tj. od 1 stycznia 2020 r. do 31 marca 2023 r. W świetle art. 5 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych

(tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 104), nie jest możliwe odstąpienie od dokonania naliczenia z tego tytułu, jeżeli nieruchomość gminna jest wykorzystywana przez osoby trzecie.

Wobec nieuregulowania przez Wspólnotę Mieszkaniową ustalonego wynagrodzenia, zgodnie z procedurą sprawa jego zapłaty została skierowana na drogę postępowania sądowego. Podkreślić jednocześnie należy, że wniesienie skargi nie wstrzymuje działań podejmowanych w celu wyegzekwowania należności. Należy zaznaczyć, że kwestia sporu prawnego powstałego na tle dochodzenia zapłaty za bezumowne korzystanie od Wspólnoty, podlega obecnie kognicji Sądu i będzie rozpatrzona w drodze postępowania cywilnego.

Wspólnota Mieszkaniowa budynków przy alei Słowackiego (wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Sesji RMK w Kancelarii Rady Miasta Krakowa) w Krakowie była wielokrotnie informowana o możliwościach i zasadach uregulowania tytułu prawnego do działki 11/10, z czego nie skorzystała prowadząc w tym zakresie polemikę z Urzędem Miasta Krakowa w zakresie obowiązujących w tym zakresie przepisów. Z powyższych regulacji prawnych skorzystały liczne inne wspólnoty korzystające z gruntów gminnych na terenie Miasta Krakowa.

Podsumowując, w naprowadzonych okolicznościach oraz w świetle obowiązujących przepisów prawa, działania podejmowane przez Wydział Skarbu Miasta UMK w powyższej sprawie należy uznać za prawidłowe.

Można jedynie zaznaczyć, iż z inicjatywy Rady Miasta Krakowa, tak jak miało to miejsce przy podejmowaniu przytaczanych powyżej uchwał, mógłby zostać wyznaczony nowy termin składania przez wspólnoty mieszkaniowe wniosków dotyczących zbycia na ich rzecz nieruchomości z bonifikatą w trybie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile Wspólnota chciałaby nabyć daną nieruchomość i byłaby gotowa spełnić przewidziane prawem warunki.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.