

UCHWAŁA NR XCVI/1308/10

RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia 31 marca 2010 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 Spółdzielni Mieszkaniowej im. Tadeusza Kościuszki dotyczącą odmowy sprzedaży nieruchomości przy ul. Bronowickiej 77, ul. Krakusów 1A, ul. Armii Krajowej 2 przy zastosowaniu bonifikaty (na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 r. nr XX/169/03 z późn. zm.).

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

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Wiceprzewodniczący Rady
Miasta Krakowa**

Stanisław Rachwał

Sprawa oceny zasadności odmowy udzielenia bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości oznaczonych jako działki ewidencyjne: nr 188/6, obręb 2, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w pobliżu budynku przy ul. Krakusów 1A, nr 45/11, obręb 2, jednostka ewidencyjna Krowodrza, położonej w pobliżu budynku przy ul. Bronowickiej 77, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej im. Tadeusza Kościuszki, była już przedmiotem postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Prezydenta Miasta Krakowa w związku ze skargą Spółdzielni z dnia 8 kwietnia br. W tej sprawie została udzielona odpowiedź pismem z dnia 12 maja 2009 r. (BK-01.0561-279/09) .

Sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste następuje na podstawie art. 32, ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Zgodnie z tym przepisem sprzedaż może nastąpić wyłącznie na rzecz użytkownika wieczystego.

Rada Miasta Krakowa uchwałą nr XX/169/03 z dnia 2 lipca 2003 r., zmienioną uchwałą nr LII/504/04 z dnia 30 czerwca 2004 r., wyraziła zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym, na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), w takiej wysokości, aby cena zapłaty wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.

W Wydziale Skarbu Miasta UMK zostały przeprowadzone postępowania z wniosków Spółdzielni Mieszkaniowej im. Tadeusza Kościuszki w sprawie sprzedaży w trybie ww. art. 32, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z bonifikatą wyrażoną w ww. uchwale Rady Miasta Krakowa nieruchomości zabudowanych budynkami położonymi przy ul. Krakusów 1A, ul. Bronowickiej 77, ul. Armii Krajowej 2 w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali w tych budynkach.

Aktami notarialnymi (umowy sprzedaży) zostały zrealizowane wnioski Spółdzielni Mieszkaniowej im. Tadeusza Kościuszki.

Aktualnie, jak wynika z informacji z ewidencji gruntów oraz korespondencji ze Spółdzielnią Mieszkaniową im. Tadeusza Kościuszki, ustanawia ona odrębną własność lokali w powyższych budynkach i przenosi udziały w prawie własności tych nieruchomości. Zatem nieruchomości te stanowią własność Spółdzielni oraz osób fizycznych.

Spółdzielnia złożyła kolejne wnioski o numerach PI/4912/2008 z dnia 4 czerwca 2008 r., DN/1955/2008 z dnia 25 lutego 2008 r. i PI/9188/2007 z dnia 26 listopada 2007 r. w sprawie sprzedaży w trybie art. 32, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z bonifikatą wyrażoną w ww. uchwale Rady Miasta Krakowa, znajdujących się w pobliżu budynków położonych przy: ul. Krakusów 1A, ul. Bronowickiej 77 oraz ul. Armii Krajowej 2.

Ponieważ zostały już zrealizowane wnioski Spółdzielni w sprawie sprzedaży z bonifikatą nieruchomości w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. Krakusów 1A, ul. Bronowickiej 77 i ul. Armii Krajowej 2 pojawiły się wątpliwości interpretacyjne dotyczące możliwości udzielenia bonifikaty od ceny przy sprzedaży kolejnych nieruchomości.

Po analizie prawnej oraz przeprowadzonym postępowaniu wyjaśniającym, w trakcie którego Wydział Skarbu

Miasta zwracał się do Spółdzielni o przedłożenie odpowiednich dokumentów pismami z dnia 2 marca 2009 r. (GS-02.JP.72241-2-41/08), 16 lutego 2009 r. (GS-02.JP.72241-2-9/08) i 2 marca 2009 r. (GS-02.JP.72241-2-51/07) Spółdzielnia została poinformowana, iż nie ma podstaw do realizacji wniosków w sprawie sprzedaży z bonifikatą ww. nieruchomości. Spółdzielnia może je nabyć na zasadach ogólnych.

Niezbędną przesłanką umożliwiającą sprzedaż z bonifikatą jest zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do ustanowienia odrębnej własności lokali. Powyższe prowadzi do wniosku, że bonifikaty udziela się w sytuacji, gdy występują (istnieją) osoby, którym przysługiwałoby prawo żądania od spółdzielni przeniesienia własności lokalu w budynku znajdującym się na nieruchomości, co w okolicznościach tej sprawy nie występuje.

Odnosząc się do wyjaśnień Spółdzielni dotyczących konieczności ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach przy ul. Krakusów 1A, ul. Bronowickiej 77 i ul. Armii Krajowej 2, z którymi związane było przeniesienie udziałów w gruncie, należy stwierdzić, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na spółdzielnie również obowiązki wynikające np. z art. 41, ust. 1, pkt 2 i art. 42, ust. 2 i ust. 3, pkt 1 tej ustawy, dotyczące podjęcia czynności związanych z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości byłoby niemożliwe. Określenie przedmiotu odrębnej własności w danej nieruchomości następuje na podstawie uchwały zarządu spółdzielni mieszkaniowej.

Prowadzone w trybie art. 32, ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami postępowanie w sprawie sprzedaży nieruchomości jest postępowaniem cywilnoprawnym kończącym się zawarciem umowy w formie aktu notarialnego, z zachowaniem wszystkich poprzedzających zawarcie umowy czynności wyjaśniających zgodnie z procedurą sprzedaży stosowaną w tym zakresie przez Gminę Miejską Kraków.

Mając na uwadze wyjątkowy charakter bonifikaty przyznanej przez Radę Miasta Krakowa w ww. uchwale, nie ma podstaw do realizacji wniosków Spółdzielni w sprawie sprzedaży z bonifikatą przedmiotowych nieruchomości, które Spółdzielnia mogła nabyć na zasadach ogólnych za ceny podane przez Wydział Skarbu Miasta w pismach z dnia 2 marca 2009 r. (GS-02.JP.72241-2-41/08), 26 marca 2009 r. (GS-02.JP.72241-2-9/08) i 2 marca 2009 r. (GS-02.JP.72241-2-51/07).