

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Krakowa
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA I DZIELNIC KRAKOWA SEKRETARIAT	
wpłynęło dnia:	04 LIP. 2017
Nr	g. 928
Podpis	

w sprawie skargi na działanie Prezydenta Miasta Krakowa

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) działającej przez pełnomocnika (...) na działania 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.



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym na podstawie którego rada gminy kontrolując działalność wójta, gminnych jednostek organizacyjnych oraz jednostek pomocniczych gminy powołuje komisję rewizyjną, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Rewizyjna Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.



Skarga I (...) działającej przez Pełnomocnika Pana (...) została przekazana przez Prezydenta Miasta Krakowa i dotyczy sposobu załatwienia przez Prezydenta Miasta Krakowa skargi na działania służb podległych Prezydentowi Miasta Krakowa w kontekście podejmowanych przez Wydział Skarbu Miasta na szkodę członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. Tynieckiej działań, które w ocenie Skarżącej zmierzają do pozbawienia ww. osoby prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Z wyjaśnień uzyskanych od Prezydenta Miasta Krakowa wynika, że korespondencja Pełnomocnika Skarżącej z dnia 10 października 2016 r., skierowana do Prezydenta Miasta Krakowa, została zakwalifikowana jako skarga i rozparzona w trybie przewidzianym dla skarg. Prezydent Miasta Krakowa pismem nr BK-01.1510.384.2016 z dnia 10 listopada 2016 r. udzielił odpowiedzi na skargę.

Z udzielonej odpowiedzi wynika, że nieruchomość stanowiąca działkę nr 4/39 obr. 10 Podgórze jest własnością Gminy Miejskiej Kraków, pozostającą we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali wyodrębnionych z budynku przy ul. Tynieckiej, w tym Skarżącej jako współwłaścicielki lokalu mieszkalnego (...). Działka ta zabudowana murem garażem powstała w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 4/7 zabudowanej również ww. budynkiem. Przedmiotowy podział został zatwierdzony decyzją nr 263/2013 z dnia 23 kwietnia 2013 r. w oparciu o zgodę wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych z budynku przy ul. Tynieckiej. Podział działki nr 4/7 został dokonany z uwagi na prowadzone postępowanie w sprawie przeniesienia na rzecz najemcy prawa własności garażu wybudowanego ze środków własnych, usytuowanego aktualnie na działkach nr 4/39 i nr 512/6 położonych w obrębie 10 jednostka ewidencyjna Podgórze, z równoczesnym oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w trybie art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Prezydent poinformował, że najemca wybudował garaż ze środków własnych w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę nr GP-VI-8381/6/80 z dnia 21 marca 1980 r. wydaną przez Wydział Gospodarki Przestrzennej i Architektury byłego Urzędu Dzielnicowego Kraków – Podgórze jako prowizorium na 5 lat. Powyższa decyzja uzyskała prolongatę z ważnością do dnia 31 grudnia 1991 r. Garaż początkowo przylegał do ściany szczytowej budynku mieszkalnego. W latach 1991-1992 doszło do ustaleń pomiędzy najemcą garażu a osobą będącą wówczas najemcą lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym przy ul. Tynieckiej, na mocy których zainteresowane strony wyraziły zgodę na istniejącą lokalizację garażu na działce nr 4/7 po „odsunięciu” go od ściany budynku o jeden metr co umożliwi dokonanie bieżących remontów zabezpieczających budynek mieszkalny. Powyższe ustalenia znajdują potwierdzenie w piśmie ówczesnego Wydziału Architektury Urzędu Miasta Krakowa z dnia 19 maja 1992 r. znak: AN-XB-8331/106/92.

Najemca garażu w 1992 r. dokonał przebudowy tylnej ściany garażu, „odsuwając” tę ścianę od budynku mieszkalnego o jeden metr, a w 1993 r. z uwagi na skrócenie garażu, dobudował część przednią garażu, zajmując w tym celu część działki nr 512/1 stanowiącej ul. Tyniecką. Mając na uwadze powyższe, w ocenie służb podległych Prezydentowi Miasta Krakowa, przesunięcie garażu nastąpiło zgodnie z ustaleniami dokonanymi z ówczesnym Wydziałem Architektury Urzędu Miasta Krakowa przy udziale Skarżącego. Najemca garażu przedłożył kserokopię zaświadczenia ówczesnego Wydziału Nadzoru Budowlanego nr NB.02-7355-30-527/98 z dnia 27 lutego 1998 r. o przyjęciu do wiadomości zgłoszenia o przystąpieniu do użytkowania garażu

*) wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych: na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2015 poz. 2058 z późn. zm.); jawność wyłączyła Marta Kucharyk Kierownik Referatu Obsługi Sesji i Komisji RMK w Kancelarii Rady Miasta i Dzielnicy Krakowa.

murowanego wybudowanego na terenie posesji przy ul. Tynieckiej w Krakowie, na działce 4/7 bez stosownej decyzji pozwolenia na budowę. Z treści zaświadczenia wynika, iż potwierdzenie przyjęcia do użytkowania jest usankcjonowaniem popełnionej samowoli. Wydział Architektury i Urbanistyki UMK w piśmie z dnia 5 sierpnia 2003 r. udzielił informacji, że samowolnie wybudowany obiekt budowlany, który został przyjęty do użytkowania jest lokalizacją stałą. Prezydent Miasta stwierdził, że wobec powyższego nietrafny jest zarzut Skarżącego o braku spełnienia przez najemcę garażu warunków formalnych odnośnie możliwości „uwłaszczenia” ww. garażu w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odnosząc się do zarzutu dopuszczenia się samowoli budowlanej przez najemcę garażu Prezydent poinformował, że ww. obiekt został przebudowany, a jak ustalono, Wydział Skarbu Miasta UMK wielokrotnie informował Pełnomocnika Skarżącej o procesie związanym z przebudową obiektu w celu „odsunięcia” go od budynku mieszkalnego. Ponadto należy wskazać, że w dacie złożenia wniosku tj. przed 5 grudnia 1990 r. przedmiotowy garaż został już wybudowany, tak więc jego późniejsza przebudowa nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy w oparciu o art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym zarzut rzekomej samowoli budowlanej ww. garażu jest chybiony, ponieważ Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki przeprowadził postępowanie administracyjne dotyczące przedmiotowego garażu. W toku ww. postępowania organ nadzoru budowlanego nie potwierdził w decyzji z dnia 13 sierpnia 2015 r. nr ROiK II.5162.11.2015.AKR zarzutów dotyczących samowoli budowlanej garażu.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego próby „wymuszenia oświadczenia woli co do zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego” Prezydent Miasta poinformował, że Wspólnota Mieszkaniowa budynku w uchwale nr 2/2009 z dnia 18 września 2009 r. i w uchwale nr 1/2010 z dnia 10 marca 2010 r. wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w stosunku do działki zabudowanej garażem, po czym wycofała swoją zgodę w 2014 r. bez podania przyczyn swojej decyzji. Prezydent zaznaczył, że przed sprzedażą lokali usytuowanych w ww. budynku ich ówcześni najemcy, w tym również Pełnomocnik Skarżącej, wyrazili zgodę na uregulowanie stanu prawnego garażu po nabyciu lokali, składając stosowne oświadczenia. Działania podejmowane w ww. sprawie nie potwierdzają, aby służby podległe Prezydentowi Miasta Krakowa wymuszały jakiegokolwiek oświadczenia od stron prowadzonych postępowań. W korespondencji kierowanej do Pełnomocnika Skarżącej nie zostało użyte określenie o wyrażeniu zgody na „uregulowanie roszczeń najemcy”, natomiast użyto stwierdzenia, że wyraził on zgodę na uregulowanie stanu prawnego, którego elementem było wyrażenie zgody na wydzielenie z działki 21 m² powierzchni objętej fundamentami istniejącego garażu.

Z uwagi na brak możliwości polubownego rozstrzygnięcia ww. sporu w dniu 20 września 2016 r. zostało wydane przez Prezydenta Miasta Krakowa zarządzenie nr 2412/2016 w sprawie skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy rozwiązania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/39 położoną w obrębie 10 jednostka ewidencyjna Kraków – Podgórze. Pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków w dniu 25 listopada 2016 r. złożył pozew o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do powyższej nieruchomości.

Prezydent Miasta Krakowa zwrócił uwagę, że jest organem gminy, do którego kompetencji należy gospodarowanie mieniem komunalnym, a zatem posiada ustawowe umocowanie do dokonywania czynności cywilnoprawnych, jak również do podejmowania działań zapewniających cywilnoprawną ochronę interesu majątkowego Gminy. Takim działaniem jest skierowanie sprawy przedterminowego rozwiązania

Ah 2

prawa użytkowania wieczystego na drogę postępowania sądowego. Rozstrzygnięcie zostanie podjęte przez sąd powszechny, po przeprowadzeniu stosownego procesu. Tym samym działanie Prezydenta Miasta Krakowa, sprowadzające się do doprowadzenia do weryfikacji zasadności przez niezawisły sąd istnienia cywilnoprawnego roszczenia Gminy Miejskiej Kraków, nie jest działaniem z zakresu administracji publicznej, o jakim mowa w dyspozycji przepisu art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

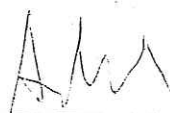
Prezydent wskazał ponadto, że:

1) stosownie do dyspozycji przepisu art. 240 Kodeksu Cywilnego: „umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń”,

2) w związku z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie”,

3) w myśl art. 33 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – powyższą zasadę stosuje się „odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego”.

Odpowiadając na zarzuty dotyczące niewłaściwego gospodarowania lokalem mieszkalnym nr 4 Prezydent Miasta poinformował, że ww. lokal zgodnie z zaświadczeniem nr AU-01-3.AŁA.73590-3413/04 z dnia 30 sierpnia 2004 r. jest lokalem samodzielny. Wolne, samodzielne lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Kraków przeznaczone do remontu, nie mogące być wykorzystane do realizacji zadań własnych Gminy w zakresie zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, lub ostatnie lokale w budynkach, w których właścicielem jest Gmina Miejska Kraków, sprzedawane są w drodze przetargu, zgodnie z ogólnie obowiązującą zasadą gospodarowania zasobem nieruchomości jednostki samorządu terytorialnego wynikającą z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgoda Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażona uchwałą nr 1/2010 na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz w części garażem, a także na rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego w części dotyczącej nieruchomości gruntowej (obecnie działka nr 4/39), na której położony jest garaż, umożliwiała podjęcie działań mających na celu regulację stanu prawnego nieruchomości oraz sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego położonego w tym budynku, tj. lokalu mieszkalnego nr 4. W wyniku przeprowadzonego w dniu 21 stycznia 2014 r. przetargu ustnego nieograniczonego Pełnomocnik Skarżącej został nabywcą lokalu mieszkalnego (...) oraz użytkownikiem wieczystym udziału w nieruchomości gruntowej na której położony jest budynek (działka nr 4/38). Nie doszło jednak do zawarcia umowy sprzedaży lokalu nr 4 z uwagi na brak woli Wspólnoty Mieszkaniowej rozwiązania umowy użytkowania wieczystego dla nieruchomości gruntowej oznaczonej nr działki 4/39 zabudowanej w części garażem, tworzącej łącznie z działką nr 4/38 (zabudowaną budynkiem mieszkalnym) część wspólną nieruchomości. Gmina Miejska Kraków w celu zakończenia postępowania przetargowego wyrażała wolę zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr 4 zgodnie z warunkami jakie zostały zamieszczone w ogłoszeniu o przetargu oraz ustalonymi w wyniku przetargu, natomiast zarówno Pełnomocnik Skarżącej, jako nabywca lokalu, jak i Wspólnota Mieszkaniowa, nie podjęli współpracy



w tym zakresie co zostało opisane w odpowiedzi na skargę, udzielonej przez Prezydenta Miasta Krakowa pismem nr BK-01.1510.384.2016 z dnia 10 listopada 2016 r.

Prezydent poinformował również, że podany w piśmie z dnia 13 września 2016 r. znak: EUU-8-441/3210/10 koszt przeprowadzenia prac remontowych nakazanych w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie Powiat Grodzki z dnia 13 sierpnia 2015 r. nr ROiK II.5162.11.2015.AKR został oszacowany przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w oparciu o wykonany w tym zakresie kosztorys inwestorski. W ww. piśmie poinformowano, iż koszt remontu powinien w całości ponieść najemca garażu. W piśmie z dnia 27 września 2016 r. najemca garażu zadeklarował pokrycie kosztów remontu po uprzednim przeniesieniu na jego rzecz własności ww. garażu. Jednocześnie należy stwierdzić, że najemca użytkuje garaż na podstawie umowy najmu z dnia 23 września 1997 r., tak więc przywoływany w skardze art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego wskazujący możliwość obrony prawa własności (użytkowania wieczystego) za pomocą roszczenia windykacyjnego nie może mieć w tym przypadku zastosowania. Mając na uwadze powyższe Prezydent stwierdził, że Gmina Miejska Kraków nie wydatkowała środków finansowych celem realizacji roszczenia najemcy garażu, lecz osiąga dochód z czynszu z tytułu najmu garażu.

Odnosząc się do zarzutów dotyczących umów najmu garażu z dnia 20 listopada 1995 r. oraz z dnia 23 września 1997 r. Prezydent poinformował, że w aktach lokalowych przekazanych Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie, znajdują się dokumenty potwierdzające naliczanie opłat za najem garażu. Brak jest natomiast dokumentów potwierdzających podejmowanie ewentualnych działań windykacyjnych skierowanych przeciwko najemcy. W aktach sprawy nie ma również dokumentów, z których wynikałby fakt zwolnienia najemcy z obowiązku ponoszenia opłaty z tytułu użytkowania garażu przez okres trzech lat.

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.