

ZARZĄDZENIE NR 2097/2020
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 27.08.2020 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Felicjanek 15 w Krakowie.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) zarządza się co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Felicjanek 15 w Krakowie.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Felicjanek 15w Krakowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 34 ust. 1 pkt 1, art. 37 ust. 2 pkt 1, art. 67 ust. 1, 1a, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 65, 284, 471, 782) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym lokalu mieszkalnego nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Felicjanek 15 posadowionym na nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali*].

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 65, 284, 471, 782) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Lokal mieszkalny nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Felicjanek 15 w Krakowie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 65, 284, 471, 782) zbywany będzie na rzecz osób, którym przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy odrębnych przepisów tj. z mocy art. 353 § 1 w zw. z art. 390 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, 1495, z 2020 r. poz. 875).

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, iż lokal mieszkalny nr 8 usytuowanego w budynku przy ul. Felicjanek 15 w Krakowie stanowił własność Gminy Miejskiej Kraków, która zbyła go na rzecz Pana [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali] umową sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2014 r., Rep. A Nr 7388/2014. Obecnie zgodnie z księgą wieczystą nr [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali] prawo własności wpisane jest na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, natomiast w dziale III wpisane jest roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 25 marca 2014 r., Rep. A Nr 6101/2014 na rzecz Państwa [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali].

Umową przedwstępną sprzedaży z dnia 25 marca 2014 r., Rep. A Nr 6101/2014 Pan [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali] zobowiązał się do dnia 9 maja 2019 r. sprzedać na rzecz Państwa [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali] lokal mieszkalny nr 8 usytuowany w budynku położonym przy ul. Felicjanek 15 w Krakowie, składający się z pokoju, kuchni, WC i przedpokoju o powierzchni 27,62 m² wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej za łączną cenę 50.631,82 zł. Przyszli nabywcy zobowiązali się natomiast obciążyć przedmiotową nieruchomość prawem dożywocia na rzecz Pana [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali]. Z tych też względów cena nabycia była pomniejszona o wartość tego prawa. Ponadto zobowiązani z ww. umowy przedwstępnej na poczet zapłaty ceny nabycia lokalu przekazali zbywcy kwotę 4.954,00 zł.

Pan [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali] zmarł 20 stycznia 2015 r., a Gmina Miejska Kraków nabyła przedmiotowy lokal na podstawie dziedziczenia ustawowego, co zostało potwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny z dnia 11 maja 2017 r., sygn. akt I Ns 102/16/S.

Strony z uwagi na śmierć Pana [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność

wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali] nie zdołały wykonać umowy przedwstępnej sprzedaży. Wobec powyższego uprawnieni z ww. umowy przedwstępnej wytoczyli do sądu przeciwko Gminie Miejskiej Kraków powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności ww. nieruchomości na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży. Powodowie wskazali, że Gmina Miejska Kraków w drodze dziedziczenia ustawowego nabyła nie tylko uprawnienie spadkodawcy do ww. lokalu, ale także obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży i w związku z tym jest odpowiedzialna za prawidłowe wykonanie umowy.

W toku postępowania sądowego powodowie zaproponowali zawarcie ugody na mocy, której Gmina Miejska Kraków miałaby zbyć przedmiotowy lokal w trybie bezprzetargowym za jego wartość rynkową z zastrzeżeniem zaliczenia na poczet ceny nabycia lokalu uiszczonej uprzednio kwoty 4.954,00 zł.

W korespondencji z dnia 4 listopada 2019 r. pełnomocnik procesowy Gminy Miejskiej Kraków powołując się na sprawę analogiczną, mając na uwadze zapadły niekorzystny dla Gminy Miejskiej Kraków wyrok wskazał, że propozycja ugodowego rozstrzygnięcia sprawy wymaga głębszej analizy wobec czego wystąpił do Biura Przejmowania Mienia i Rewindykacji o stanowisko w tym zakresie.

W piśmie z dnia 12 listopada 2019 r. znak MR-03.5320.212/2017 Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji uznało możliwość zawarcia ugody z powodami, jeżeli sprzedaż miałaby nastąpić zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jednocześnie wskazując, że stanowisko w powyższej kwestii powinien zająć właściwy merytorycznie wydział w zakresie zbywania lokali.

Wydział Skarbu Miasta w piśmie z dnia 9 grudnia 2019 r. wskazał, że w jego ocenie ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza zbycie ww. lokalu w trybie bezprzetargowym jednakże sprzedaż musi zostać poprzedzona zgodą organu stanowiącego Gminy w następstwie, której lokal winien zostać przeznaczony do zbycia stosownym zarządzeniem.

W piśmie z dnia 12 lutego 2020 r. pełnomocnik Gminy Miejskiej Kraków potwierdził słuszność stanowiska Wydziału Skarbu Miasta oraz wskazał dodatkowe czynności jakie będą wymagane celem zawarcia ugody sądowej. Wskazano również konieczność wyceny ww. lokalu.

Operatem szacunkowym z dnia 2 czerwca 2020 r. wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Monikę Dobrowolską określono wartość rynkową ww. lokalu mieszkalnego na kwotę 299.971,00 zł (słownie: dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych).

Powodowie zostali poinformowani o cenie lokalu i w piśmie z dnia 6 sierpnia 2020 r. wyrazili zgodę na zawarcie ugody akceptując przedstawioną wyżej cenę lokalu.

W świetle wyżej powołanych okoliczności faktycznych należy wskazać, że roszczenie powodów, co do zasady jest zasadne bowiem Gmina Miejska Kraków na mocy art. 922 § 1 k.c. weszła w ogół praw i obowiązków spadkodawcy w szczególności w obowiązki wynikające z ww. umowy przedwstępnej.

Jak się wydaje pozostawienie sprawy do rozstrzygnięcia sądu może skutkować niekorzystnym orzeczeniem dla Gminy, jednakże antycypowanie rzeczywistego rozstrzygnięcia sądu jest przy tak złożonych okolicznościach prawnych i faktycznych praktycznie niemożliwe. Tym samym przystanie na zaproponowane przez powodów warunki ugody zdaje się być najkorzystniejszym rozwiązaniem, bowiem Gmina uzyska maksymalną

cenę ze sprzedaży jaką można by było uzyskać na drodze postępowania sądowego i ograniczyć koszty tego postępowania.

W związku z brakiem rozwiązań umożliwiających zbycie przedmiotowego lokalu na gruncie przepisów prawa miejscowego koniecznym jest przed zawarciem ewentualnej ugody i przeznaczeniem go do zbycia stosownie do zapisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) uzyskanie zgody organu stanowiącego Gminy na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem Gminy. Sprzedaż składników majątkowych Gminy w szczególności nieruchomości stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu wymienioną w ww. przepisie ustawy o samorządzie gminnym.

Przekazana przez przyszłych nabywców nieruchomości na rzecz Pana [*wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych; jawność wyłączył Bartosz Podstolak Podinspektor w Referacie Zbywania Lokali*] kwota 4.954,00 zł stosownie do zapisu art. 394 § 1 i 2 k.c. stanowi zadek, którego uprawnieni z umowy przedwstępnej mają prawo żądać zaliczenia na poczet ceny nabycia. Wobec powyższego przy sprzedaży ww. lokalu Gmina będzie zobowiązana do zaliczenia zadatku na poczet ceny sprzedaży.

Zaliczenie zadatku na poczet ceny sprzedaży jako czynność o charakterze rozporządzającym (powodująca uszczuplenie aktywów) stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a – j ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym enumeratywnie wskazano, które z czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy należą do kompetencji rady gminy. W przepisie tym nie wymieniono takiej czynności tym samym zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy do zaliczenia zadatku na poczet ceny sprzedaży właściwy pozostanie organ wykonawczy gminy.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta, jest realizowana w ramach posiadanego zasobu. Nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do realizacji zadania, także w latach następnych. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowanie Urzędu. Nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem, z wyjątkiem okoliczności, o których mowa w art. 11 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 213, 471).

Mając na uwadze powyższe przygotowano niniejszy projekt uchwały indywidualnej.