

UCHWAŁA NR LXXV/2114/21
RADY MIASTA KRAKOWA

z dnia 15 grudnia 2021 r.

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 2021 r. poz. 735) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (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) **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.

Przewodniczący Rady
Miasta Krakowa

Dominik Jaśkowiec

Skarga (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) **na działanie Prezydenta Miasta Krakowa** została przekazana do Rady Miasta Krakowa przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie i dotyczy naruszenia praworządności, nienależytego wykonywania obowiązków ustawowych oraz naruszenia interesu prawnego Skarżącej przy wydawaniu zaświadczeń o samodzielności lokali przy ulicy Zakrzowieckiej w Krakowie.

Prezydent Miasta Krakowa udzielając wyjaśnień poinformował, że w dniu 26 maja 2021 r. do Wydziału Architektury i Urbanistyki wpłynął wniosek o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali mieszkalnych oznaczonych numerami od (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) **do** (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), **znajdujących się w budynku przy ulicy Zakrzowieckiej w Krakowie. Zaświadczenia zostały wydane w dniu 1 czerwca 2021 r. Zgodnie z art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), organ administracji publicznej wydaje zaświadczenia na żądanie osoby ubiegającej się o zaświadczenie, które jest urzędowym potwierdzeniem istnienia określonego stanu prawnego lub faktów. Obowiązek wydania zaświadczenia ze względu na interes prawny osoby ubiegającej się o zaświadczenie w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego wynika z art. 217 § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego.**

Na podstawie art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu mogą stanowić odrębne nieruchomości. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy. Powyższego przepisu nie stosuje się do budynków istniejących przed dniem 1 stycznia 1995 r. lub wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przed tą datą.

Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ww. ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Spełnienie powyższych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym, także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego. Dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. W razie braku dokumentacji technicznej budynku, wyżej wskazanych zaznaczeń dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

Wydział Architektury i Urbanistyki, działający w imieniu Prezydenta Miasta Krakowa (wykonującego funkcję starosty w Krakowie, jako miasta na prawach powiatu), rozpatrując wniosek o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali sprawdza spełnienie wymogów wynikających z ww. przepisów, tj. aby lokale były wydzielone ścianami trwałymi, posiadały niezależny dostęp, były położone w granicach jednej nieruchomości gruntowej a budynek, w którym się znajdują został skutecznie przyjęty do użytkowania.

Do wniosku z 26 maja 2021 r. zostały dołączone:

1. mapa ewidencyjna (znajdującą się w zasobach geodezyjno-kartograficznych),
2. rzuty kondygnacji z oznaczonymi lokalami,
3. dowód wniesienia opłaty skarbowej za każde zaświadczenie,
4. pismo uzupełniające.

W piśmie uzupełniającym wskazano, że podczas wznoszenia budynku inwestor w sposób nieznaczny, elementami konstrukcyjnymi pozostającymi poza obrysem lokali mieszkalnych przekroczył granicę z nieruchomością sąsiednią. Właściciel tej nieruchomości dokonał wydzielienia działki nr 301/5 o powierzchni 4 m² celem umożliwienia realizacji roszczeń wynikających z przepisu art. 151 ustawy kodeks cywilny. Sprawy związane z uregulowaniem stanu prawnego polegającego na dostępie do działki 151 mogą być zgodnie z powołanym przepisem uregulowane poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej albo wykupienia zajętej nieruchomości bądź jej części. Sposób uregulowania spraw pomiędzy właścicielami gruntów pozostaje nieistotny w odniesieniu do stwierdzenia przez właściwy organ stanu faktycznego, znajdującego oparcie w przedłożonych dokumentach, czy lokale powstałe w wyniku realizacji inwestycji spełniają warunki samodzielności określone w przepisach ustawy o własności lokali. Celem stwierdzenia zgodności dokumentacji technicznej sporządzonej dla celów wydania zaświadczeń o samodzielności lokali z planistycznymi oraz budowlanymi, wnioskodawca przedłożył do wglądu projekt budowlany obejmujący przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi przy ul. Zakrzowieckiej oraz kopię zaświadczenia wydanego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki stwierdzającego nie wniesienie sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania nadbudowanej i rozbudowanej części budynku wielorodzinnego.

Zgodnie z pismem uzupełniającym, dołączonym do wniosku o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali, został przedłożony do wglądu projekt budowlany, zatwierdzony decyzją nr 3348/2015 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 28 grudnia 2015 r. dla zamierzenia budowlanego pn. „Przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wod.-kan., c.o., teletechniczną wraz z podwyższeniem kominów budynku sąsiedniego zlokalizowanego przy ul. Zakrzowieckiej na działkach: 303/2, 304/7, 301/1 obr. 7 Podgórze” (znak: AU-01-2.6740.2.1246.2015.GPA). Ponadto został załączony poświadczony notarialnie odpis zaświadczenia nr ROIK II.5121.262.2020.ALC Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie - Powiat Grodzki z dnia 23 grudnia 2020 r. o niewniesieniu sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania nadbudowanej i rozbudowanej części obiektu budowlanego, tj. nadbudowanej i rozbudowanej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Zakrzowieckiej, położonego na działce nr 303/2, 304/7, obr. P-7, jednostka ewidencyjna Podgórze w Krakowie, wraz z instalacjami wewnętrznymi i przynależną infrastrukturą.

Zgodnie z przedłożonym do wniosku o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali wypisem z rejestru gruntów, przedmiotowe lokale mieszkalne usytuowane są w całości na działkach nr 303/2 oraz nr 304/7 stanowiących jedną nieruchomość gruntową wpisaną do księgi wieczystej nr KR1P/00405167/2 jako tereny mieszkaniowe. W celu wykazania, że lokale nie obejmują działki sąsiedniej oznaczonej nr 301/5, na rysunkach inwentaryzacyjnych przedstawiających rzuty 2 i 3 piętra dokonano wrysowania granicy nieruchomości przez osobę posiadającą uprawnienia w dziedzinie geodezji i kartografii, obejmujące swym zakresem m.in. rozgraniczanie i podziały nieruchomości

(gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych. Z przedłożonych rysunków inwentaryzacyjnych wynika, że granica działki nie ingeruje w lokale.

Po sprawdzeniu dokumentów przedłożonych do wniosku o wydanie zaświadczeń o samodzielności lokali pod kątem zgodności z wymogami ustawowymi organ nie miał podstaw do odmowy wydania stosownych zaświadczeń.

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

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”.