

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 18 marca 2016 r. Pani [wylączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 2135, 2281, z 2016 r. poz. 195.); jawność wylączyła Maria Prochowska Inspektor w Referacie Zbywania Lokali Wydziału Skarbu Miasta UMK] wezwała Prezydenta Miasta Krakowa do usunięcia naruszenia prawa poprzez zmianę zarządzenia Nr 3159/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 4 listopada 2014 r. w sprawie wylączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym w Krakowie przy ul. Dekerta 4.

Jak wynika z treści ww. wezwania, wnosząca wezwanie wskazała, że złożenie przez nią w dniu 28.11.2007 r. wniosku o nabycie od Gminy Miejskiej Kraków najmowanego lokalu mieszkalnego nastąpiło pod rządami uchwały Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2006 r. Nr 382 poz. 2428 z późn. zm.), natomiast zarządzenie Nr 3159/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 04.11.2014 r., wydane zostało na podstawie § 1 pkt 1 ppkt c uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.), która nie obowiązywała w momencie składania przez ww. wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego położonego w budynku wyłączonym ze sprzedaży. Ponadto, w świetle podniesionych przez ww. argumentów, uchwała Nr CX/1099/06 „nie zawiera postanowień o treści równoważnej do wskazanej w podstawach wydania ww. zarządzenia, tj. § 1 pkt 1 ppkt c uchwały Nr XLVI/568/08”, dlatego też „zarządzenie to jest sprzeczne z uchwałą Nr CX/1099/06 (..), a podstawy jego wydania są wadliwe i sprzeczne z prawem”. Dodatkowo w ocenie wnoszącej wezwanie także uchwała Nr XLVI/568/08 jest sprzeczna z prawem i narusza jej interes prawny.

Przedmiotowe zarządzenie Prezydenta Miasta Krakowa zostało wydane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) oraz uchwały Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.06.2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków oraz określenia warunków udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych.

Wskutek czynności prowadzonych w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Kraków dokonano szczegółowej analizy stanu faktycznego nieruchomości położonej przy ul. Jana Dekerta 4 w Krakowie, m. in. w zakresie możliwego sposobu jej wykorzystania z uwzględnieniem ekonomicznego interesu Gminy, do czego obligują organy jednostek samorządu terytorialnego zasady prawidłowego gospodarowania, wynikające z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jak ustalono, nieruchomość stanowiąca działkę nr 160/2 o pow. 681 m², obr. 14, jedn. ewid. Podgórze, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00336756/3, położona przy ul. Jana Dekerta 4 w Krakowie, pozostaje w 100% własnością Gminy Miejskiej Kraków, co zostało

potwierdzone stosowną decyzją i ujawnione w księdze wieczystej. Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest parterowym budynkiem mieszkalnym ze strychem, ponadto oficyną (typu barak), komórkami lokatorskimi oraz garażem (blaszak). W budynku frontowym znajdują się 3 lokale mieszkalne i strych, natomiast w oficynie znajdują się 2 lokale mieszkalne. Z najemcami wszystkich lokali zawarte zostały umowy na czas nieoznaczony, jednakże tylko 2 najemców złożyło wnioski o nabycie lokalu. W związku ze złym stanem technicznym strychu, nie istnieje możliwość jego wyodrębnienia.

W związku z opisanym wyżej stanem faktycznym nieruchomości, Zespół Zadaniowy ds. wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości stanowiących własność Gminy i Skarbu Państwa, zabudowanych budynkami, obiektami oraz infrastrukturą, niezdatnymi do eksploatacji, wymagającymi przeprowadzenia prac remontowych, naprawczych, zabezpieczających bądź rozbiórkowych, a także spraw oceny zasadności rozpoczęcia sprzedaży lokali usytuowanych w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Miejskiej Kraków, w przypadku nieruchomości o niskiej intensywności zabudowy, na posiedzeniu w dniu 19.04.2013 r. ustalił, iż celowym jest wyłączenie przedmiotowego budynku ze sprzedaży i podjęcie działań zmierzających do sprzedaży nieruchomości w całości, w przypadku ustalenia iż możliwe jest przekwaterowanie najemców do innych mieszkań i przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w drodze przetargu.

Konsekwencją powyższych ustaleń było podjęcie zarządzenia Nr 3159/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 04.11.2014 r. w sprawie wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku położonym w Krakowie przy ul. Jana Dekerta 4, na podstawie m. in. § 1 pkt 1 ppkt c uchwały Nr XLVI/568/08, zgodnie z którym upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Gminy Miejskiej Kraków, z wyjątkiem lokali w budynkach, w których przewidywana jest przez Gminę Miejską Kraków zmiana funkcji lub przeznaczenie.

Odnosząc się do argumentów podniesionych przez wnoszącą wezwanie, wskazać należy, iż uchwała na której obowiązywanie zainteresowana się powołuje tj. uchwała Nr CX/1099/06 Rady Miasta Krakowa z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, nie dotyczy jej sytuacji prawnej. Jak bowiem wynika z tytułu oraz treści przedmiotowej uchwały, reguluje ona procedurę zbywania gminnych lokali użytkowych, a nie mieszkalnych. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych do procedowania wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego na rzecz wnioskodawczyni w trybie przepisów tejże uchwały. Ponadto z uwagi na fakt, iż sporne zarządzenie dotyczy materii uregulowanej w aktualnie obowiązującej uchwale Nr XLVI/568/08, bezzasadne są zarzuty sprzeczności z prawem zarządzenia wydanego w ocenie wnoszącej wezwanie, na wadliwej podstawie prawnej.

Jak wynika z art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym prezydent jako organ wykonawczy gminy wykonuje uchwały rady miasta, a do jego zadań należy m. in. gospodarowanie mieniem komunalnym. W związku z powyższym do organu wykonawczego gminy należy bieżące gospodarowanie mieniem gminy, natomiast organ stanowiący gminy decyduje w zakresie spraw bezpośrednio przekazanych mu przez przepisy ustaw i w ich granicach. Podnieść należy, że Gmina jako właściciel nieruchomości, działając poprzez swoje organy, ma prawo określać zasady sprzedaży nieruchomości, jak i okoliczności wyłączenia

nieruchomości z obrotu, przy jednoczesnym uwzględnianiu dążenia do godzenia słusznych interesów najemców z zasadami prawidłowego gospodarowania mieniem komunalnym, w ramach przysługujących Gminie uprawnień właścicielskich. Sprzedaż lokali mieszkalnych przez Gminę posiada wymiar społeczny i nie powinna stanowić działalności gospodarczej, ale musi być równocześnie konfrontowana z zasadami racjonalnego gospodarowania, do których przestrzegania zobowiązana jest każda jednostka samorządu terytorialnego (art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W tych zasadach mieści się przysługujące najemcy zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego, które ogranicza się wyłącznie do zakazu rozporządzenia przez Gminę nieruchomości w sposób niezgodny z jego treścią, nie obejmuje natomiast powstania roszczenia po stronie podmiotu, któremu pierwszeństwo przysługuje. Gmina Miejska Kraków realizując swoje uprawnienia właścielskie decyduje więc o przeznaczeniu danego lokalu mieszkalnego do sprzedaży, w oparciu o określone przez Radę Miasta Krakowa zasady. Przysługujące Gminie prawo własności, a tym samym prawo do rozporządzania rzeczą jest chronione przez art. 21 i art. 165 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, a także przez art. 140 Kodeksu cywilnego. Domaganie się zatem przez wnioskodawcę od właściciela - Gminy Miejskiej Kraków - rozporządzenia własnością Gminy wbrew jej woli - nie znajduje żadnego uzasadnienia prawnego.

Uznać zatem należy, że zarządzenie Nr 3159/2014 z dnia 04.11.2014 r. nie naruszyło przepisów obowiązującego prawa. Wydane ono bowiem zostało w granicach przyznanych organowi wykonawczemu, kompetencji dotyczących gospodarowania mieniem komunalnym, w związku z realizacją zasad określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz uchwale Nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa. W tym stanie rzeczy bezspornym jest, że twierdzenia dotyczące naruszenia prawa przez podjęcie zarządzenie Nr 3159/2014 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 04.11.2014 r. są bezzasadne i oparte na błędnym założeniu, że uchwała Nr CX/1099/06 określająca zasady sprzedaży lokali użytkowych dotyczy również sprzedaży lokali mieszkalnych.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy stanu prawnego i faktycznego w niniejszej sprawie wezwanie do usunięcia naruszenia prawa nie może zostać pozytywnie rozpatrzone.