



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4263.2018

Kraków, 31 PAŹ. 2018

**Pan
Józef Jałocha
Radny Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie zbytych przez Gminę Miejską Kraków lokali usytuowanych w budynku nr 14 położonym przy ul. Pułkownika Nullo w Krakowie, złożoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 10 października 2018 r., uprzejmie informuję:

Budynek nr 14 położony przy ul. Pułkownika Nullo w Krakowie posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 417 obręb 5 jednostka ewidencyjna Śródmieście o powierzchni 752 m². Sprzedaż lokali usytuowanych w przedmiotowym budynku prowadzona jest wraz ze sprzedażą odpowiedniego udziału w częściach wspólnych budynku oraz oddaniem w użytkowanie wieczyste stosownego udziału w nieruchomości gruntowej stanowiącej ww. działkę.

Gmina Miejska Kraków nabyła prawo własności przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Krakowskiego nr GG.V.7242/I/143/140/92/TJ z dnia 13 kwietnia 1992 r. Do czasu nabycia prawa własności tej nieruchomości przez gminę sprzedaż lokali w budynku prowadzona była przez poprzedniego właściciela nieruchomości, tj. przez Skarb Państwa. Gmina Miejska Kraków kontynuuje zatem sprzedaż w określonym przez poprzedniego właściciela obszarze nieruchomości gruntowej odpowiadającym obrysowi budynku i ustalonym zakresem części wspólnych budynku.

Działka nr 417 zabudowana przedmiotowym budynkiem została wydzielona zgodnie z wykazem zmian gruntowych Nr Ks. Rob. 4569/75 z dnia 22 czerwca 1977 r., tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.), a zatem w omawianym przypadku brak

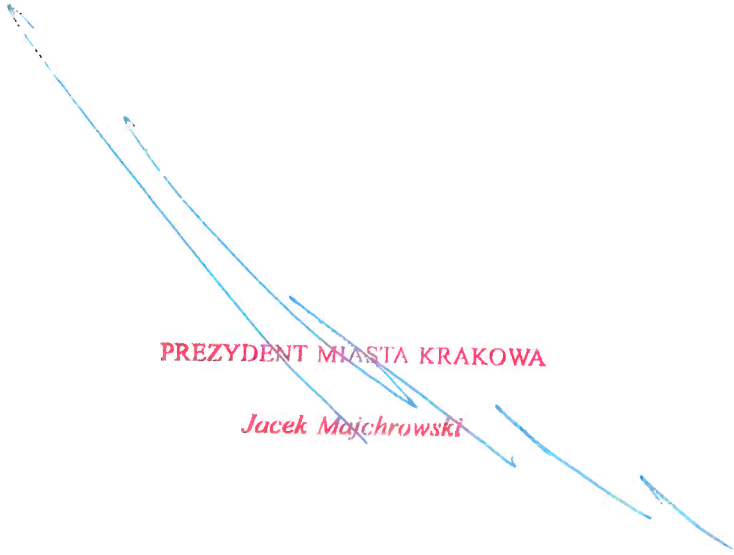
przepisów prawnych nakładających na zbywcę obowiązek ustanowienia służebności gruntowej zapewniającej dojście do lokali przy ich sprzedaży. Brak ustanowienia służebności przechodu i przejazdu przy zawieranych umowach sprzedaży lokali w przedmiotowym budynku nie stanowi więc wady prawnej umowy i nie wpływa na prawo własności lokali. Nie ogranicza to również możliwości prawnego uregulowania - w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, tj. ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.) - kwestii dojścia do lokali usytuowanych w budynku nr 14 położonym przy ul. Pułkownika Nullo w Krakowie po zawarciu umów sprzedaży poszczególnych lokali. Zgodnie z treścią księgi wieczystej działka nr 414/50 stanowi własność osoby fizycznej, wobec czego nie ma podstaw prawnych do zabezpieczenia przez Gminę dojścia po tym terenie.

Odnosząc się natomiast do zapytania *„czy działka przyległa do budynku od strony południowo - zachodniej o numerze 414/49 należąca do Gminy Kraków może zostać wykupiona przez Wspólnotę Mieszkaniową z 98% bonifikatą zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Krakowa”*, uprzejmie wyjaśniam, że było prowadzone postępowanie wyjaśniające w sprawie możliwości uregulowania tytułu prawnego przez właścicieli wyodrębnionych lokali położonych w ww. budynku do działki nr 414/49 obr. 5 jedn. ewid. Śródmieście w trybie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przeprowadzona analiza prawna wskazała, iż w przedmiotowej sprawie nie znajdzie zastosowania art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami może być zastosowany wówczas, gdy w wyniku zbycia działki gminnej, czy też działki Skarbu Państwa lub ich części (przeniesienia prawa własności lub oddania w użytkowanie wieczyste) na rzecz współwłaścicieli zabudowanej nieruchomości przyległej, powstanie nieruchomość spełniająca wymogi działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że zabudowana nieruchomość musi utworzyć z nieruchomością gminną lub nieruchomością Skarbu Państwa działkę budowlaną, która zapewni prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na działce.

Odnosząc powyższe do stanu faktycznego i prawnego omawianej sprawy należy stwierdzić, iż zbycie na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali położonych w budynku nr 14 przy ul. Pułkownika Nullo w Krakowie nieruchomości składającej się z działki nr 414/49 obr. 5 Śródmieście stanowiącej własność Gminy nie doprowadzi do powstania działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Parametry mającej powstać nieruchomości, a w szczególności jej wielkość, usytuowanie w terenie oraz brak dostępu do drogi publicznej nie spełnią wymogów działki budowlanej. Spełnienie wymogów działki budowlanej mogłoby nastąpić tylko wtedy, gdy wraz z działką gminną nastąpiłoby zbycie części działki oznaczonej nr 414/50 stanowiącej własność osoby fizycznej, co jednak wyklucza zastosowanie przepisu art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ze względu na to, iż na działce gminnej usytuowane są urządzenia techniczne umożliwiające korzystanie z budynku Wspólnoty, w tym jedno z wejść do budynku, zgodnie z pozyskaną oceną prawną, należałoby rozważyć zastosowanie w tej sprawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym: *„Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, które mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej*

własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości." Przy zbyciu w tym trybie nie przysługuje jednak bonifikata, a ponadto dotąd właściciele lokali usytuowanych w przedmiotowym budynku nie wystąpili z takim wnioskiem.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuletyn Informacji Publicznej
4. Aa