



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03 0003 39 2011

Kraków, 26. 01. 2011

Pan
Tomasz Urynowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie sprzedaży lokali komunalnych usytuowanych w budynkach wielomieszkaniowych, szeregowo połączonych wzajemnie ze sobą za pośrednictwem tzw. „przewiązek” zgłoszoną na V sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 stycznia 2011 r., uprzejmie informuję:

Problematyka, którą Pan Radny poruszył ma charakter złożony, wieloaspektowy, o zróżnicowanej genezie i znacznym stopniu skomplikowania prawnego i faktycznego.

Jak wynika z analizy prowadzonych postępowań dotyczy ona w przeważającym stopniu lokali usytuowanych w budynkach położonych w Nowej Hucie, w których ze względu na charakter ich konstrukcji oraz geodezyjną lokalizację, po dokładnym ich zbadaniu, kontynuowanie sprzedaży lokali na dotychczasowych zasadach jest nie do pogodzenia z wymogami wynikającymi z aktualnie obowiązujących norm prawnych.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków realizowana jest na zasadach cywilnoprawnych wynikających z przepisów m.in. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), jak również w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903, z późn. zm.) oraz aktów prawa miejscowego stanowiącego uchwałę nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2008 r. Nr 566, poz. 3721 z późn. zm.).

Fundamentalne znaczenie dla prawidłowości całego procesu sprzedaży lokalu ma przepis art. 3 powołanej wyżej ustawy o własności lokali, który stanowi, iż właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością tego lokalu, którą to nieruchomość stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Wykładnia tego przepisu wskazuje, iż nieruchomość wspólną może stanowić tylko i wyłącznie grunt zabudowany danym budynkiem, w którym wyodrębniono samodzielne lokale, z własnością których związane jest prawo własności bądź też użytkowania wieczystego tego gruntu, jako prawo pochodne od prawa do lokalu. Wykluczone z prawnego punktu widzenia, jako noszące znamiona wadliwości, są przypadki, kiedy to na gruncie wchodzącym w skład nieruchomości wspólnej związanej z własnością lokali usytuowanych

w obrębie jednego budynku, znajdują się inne budynki lub ich części wchodzące w skład nieruchomości wspólnej powstałej w związku z wyodrębnieniem lokali w tych budynkach nieobjętej gruntu zabudowanego tymi budynkami. Analiza dotychczas prowadzonych spraw wykazała, iż opisane wyżej nieprawidłowości są charakterystyczne w przeważającym stopniu dla Nowej Huty.

Powyżej opisana sytuacja związana jest ze sposobem prowadzenia sprzedaży lokali zapoczątkowanym, niejednokrotnie w latach 60. ubiegłego wieku, na podstawie wówczas obowiązujących przepisów przez Skarb Państwa. Podstawą ustalenia wysokości ułamka określającego udział w nieruchomości wspólnej była powierzchnia danego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej budynku, które to dane przedkładane były przez administratora nieruchomości.

Dane te stanowiły podstawę dla obliczenia odpowiedniej wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, i niejednokrotnie określone wadliwie doprowadziły do tego, iż rozdysponowano w toku wyodrębniania poszczególnych lokali udziałami w wyższej wysokości niż było to wymagane, w związku z czym struktura przynależnych do lokali udziałów została zachwiana i nie odpowiada ich faktycznej wielkości. Powoduje to, iż suma ww. udziałów przekracza 100 %, bądź też w przypadku kontynuowania sprzedaży na dotychczasowych zasadach by je przekroczyła.

Dla konwalidowania ww. nieprawidłowości jedynym właściwym jest tryb cywilnoprawny, który wymaga w tym względzie dojścia do konsensusu ze wspólnotami mieszkaniowymi. Pomimo przejęcia przez Gminę ciężaru finansowania operacji prostowania udziałów (w trybie uchwały nr LV/699/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 22 października 2008 r. w sprawie zmiany wysokości udziałów w nieruchomościach wspólnych), w budynkach, w których Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokali, wspólnoty mieszkaniowe nie wyrażają zgody na takie prostowanie, uniemożliwiając tym w dalszej konsekwencji sprzedaż lokali w danym budynku. Należy podkreślić, że organy Gminy nie są uprawnione do jednostronnej regulacji wysokości udziałów w trybie administracyjnym.

Obok wyżej opisanych przypadków wymienić należy sytuacje, w których nieprawidłowo określony zakres nieruchomości wspólnej powoduje, iż sama zmiana wysokości udziałów nie konwaliduje nieprawidłowości uniemożliwiając kontynuację sprzedaży lokali w danym budynku.

Nieprawidłowości te wynikają z faktu, iż nie mając do dyspozycji dokumentacji architektonicznej budynku (obowiązek jej sporządzania został wprowadzony do ustawy o własności lokali w roku 2000), inicjujący sprzedaż Skarb Państwa błędnie określał faktyczny przebieg granic budynków, w szczególności w obrębie jego ścian wewnętrznych w efekcie czego, jako nieruchomość wspólną określano budynek, który w istocie rzeczy nie był budynkiem w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) i w związku z tym nie odpowiadał definicji zawartej w art. 3 ustawy o własności lokali.

Dotyczy to między innymi wspomnianych przez Pana Radnego „przewiązek”, które bądź to błędnie zostały umownie powiązane, bez konstrukcyjnego uzasadnienia, z budynkami, w których wyodrębniano lokale, biorąc pod uwagę powierzchnię „przewiązki” w sytuacji gdy w rzeczywistości była ona nieodłączną częścią innego budynku, bądź są one niepodzielne na części przynależne do poszczególnych budynków powodując w istocie, iż niejednokrotnie uznać należy, z architektonicznego punktu widzenia, że kilka oznaczonych oddzielnymi numerami adresowymi budynków stanowi jeden budynek, co winno w dalszej konsekwencji powodować połączenie wspólnot mieszkaniowych.

Działania zmierzające do uregulowania nieprawidłowości poprzedzone muszą być jednak szeregiem czynności o charakterze wstępnym, takie jak podziały geodezyjne działek ewidencyjnych, na których zlokalizowane są budynki, w ten sposób, aby granice nowych działek były zbieżne z granicami budynków, rozwiązywanie umów użytkowania wieczystego co do części gruntu wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej, w zakres której wchodzić

nie powinien, regulacja tytułu prawnego do części tych gruntów, które w zakres tej nieruchomości wspólnej wejść powinny, czy też ustanawianie stosownych służebności przechodu w obrębie „przewiązki” w zakresie korzystania ze wspólnych klatek schodowych, jeżeli jest to możliwe. Towarzyszy temu szereg czynności o charakterze pomocniczym, takich jak analiza treści ksiąg wieczystych, archiwalnej dokumentacji geodezyjnej i budowlanej, oględziny nieruchomości w terenie, które ze względu na rozmiary budynków, ilość dotychczas wyodrębnionych lokali oraz w związku z tym znaczną ilość ksiąg wieczystych wymagających analizy są czasochłonne i wymagają znacznego zaangażowania osobowego.

Przeprowadzenie wszystkich opisanych wyżej działań możliwe jest jedynie we współdziałaniu z bezpośrednio zainteresowanymi wspólnotami mieszkaniowymi, bez których pozytywnego stanowiska przeważająca większość przedstawionych wyżej czynności nie może zostać zrealizowana.

Przedstawiając tak opisane przyczyny o charakterze geodezyjno-prawnym, uniemożliwiające prawidłowe zbywanie lokali, co słusznie zauważyła Rada Miasta Krakowa wyłączając je mocą § 1 pkt 8 uchwały nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 2008 r. z dalszej sprzedaży, uprzejmie informuję, iż podległe Prezydentowi Miasta Krakowa jednostki, realizując w ramach posiadanych kompetencji czynności zmierzające do konwalidacji stwierdzonych nieprawidłowości, co jednak w celu ich jednoznacznego stwierdzenia poprzedzone musi być sporządzeniem poprawnych inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych niejednokrotnie całego szeregu wzajemnie połączonych budynków, wymagając wyasygnowania przez Zarząd Budynków Komunalnych znacznych kwot na ich realizację. Sporządzenie inwentaryzacji oraz ich zaakceptowanie przez wspólnoty mieszkaniowe w dalszej kolejności prowadzi do ich weryfikacji, z punktu widzenia prawa budowlanego, przez uprawnionego architekta, który na zlecenie Gminy Miejskiej Kraków sporządzając opinię budowlano-konstrukcyjną autorytatywnie wypowiada się w kwestii faktycznego przebiegu ścian w obrębie całego kompleksu budynków. Wnioski wynikające z przedłożonych przez architekta opinii są podstawą do wypracowania określonych rozwiązań, o których wspominałem wyżej, związanych między innymi z podziałami geodezyjnymi oraz przekształceniami własnościowymi, które to rozwiązania następnie w formie konkretnych z reguły wielowariantowych propozycji przedkładane są zainteresowanym wspólnotom mieszkaniowym, od stanowiska których zależy dalsze powodzenie regulacji stanu prawnego.

Kompletność i poprawność dokumentacji technicznej jest warunkiem wyjściowym dla możliwości określenia i wypracowania alternatywnych rozwiązań. Wykonanie dokumentacji tej, ze względu na ograniczone możliwości finansowe, zlecane jest cyklicznie. Na zlecenie Zarządu Budynków Komunalnych wykonano i przekazano jak dotychczas do Wydziału Skarbu Miasta UMK ponad 700 inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych, których weryfikacja pozwoliła na ustalenie, iż stan geodezyjno-prawny objętych nimi budynków w 97 przypadkach jest nieprawidłowy.

W oparciu o przedmiotowe inwentaryzacje zlecono wykonanie 55 opinii budowlano-konstrukcyjnych, stanowiących podstawę dla formułowania określonych rozwiązań, które zostały przedstawione lub będą przedstawiane w najbliższym okresie wspólnotom mieszkaniowym, a których to stanowisko będzie miało charakter decydujący dla powodzenia realizacji proponowanych rozwiązań.

W powyższym stanie rzeczy jedynie konsensualne i kompleksowe uregulowanie stwierdzonych nieprawidłowości, w drodze dobrowolnie zawieranych umów cywilnoprawnych może doprowadzić do ich konwalidacji, skutkując w dalszej kolejności, po ujawnieniu stosownych zmian w księgach wieczystych prowadzonych dla objętych postępowaniem nieruchomości, wznowieniem procedury sprzedaży lokali, już nieobarczonej wadami.

Wszelkie inne próby, podejmowane na drodze sądowej wobec wspólnot niewyrażających zgody na przeprowadzenie regulacji, są rozwiązaniami o charakterze

ostatecznym, wymagającymi zaangażowania dużych środków finansowych związanych z koniecznością wniesienia opłat sądowych oraz czasochłonnymi ze względu na sam przebieg postępowania sądowego.

Powyżej przedstawiłem Panu Radnemu charakter problemu poruszonego w interpelacji w ograniczonym zakresie, obrazując jedynie jego wielowątkowość oraz omawiając przyczyny powstania i ewentualne wypracowywane przez Urząd Miasta Krakowa rozwiązania z uwzględnieniem pracochłonności, czasochłonności oraz kosztów tego procesu.

Szczegółowe kwestie natomiast wymagałyby omówienia na gruncie konkretnych stanów faktycznych, czego ze względu na ich różnorodność nie można w sposób zbiorczy i generalny dokonać.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Trzmiel

Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Zarząd Budynków Komunalnych
4. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. A/a