



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.1675.2016

Kraków, 7 CZE. 2016

**Pan
Bogusław Kośmider
Przewodniczący
Rady Miasta Krakowa**

Vide namum Pae Pndy!

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Czystej [REDAKTED] w Krakowie, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 25 maja 2016 r., uprzejmie informuję.

Nieruchomość przy ul. Czystej [REDAKTED] w Krakowie stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i właścicieli wyodrębnionych lokali w stosownych udziałach, tworząc wspólnotę mieszkaniową. Lokal mieszkalny [REDAKTED] w przedmiotowym budynku stanowi własność Gminy Miejskiej Kraków. Budynek do dnia 31 grudnia 2007 r. pozostawał w zarządzie [REDAKTED] kuratora spadku nieobjętego. Z dniem 1 stycznia 2008 r. zarząd nieruchomością objęła Gmina Miejska Kraków, która następnie w związku z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej wydała zarząd nieruchomością z dniem 1 stycznia 2010 r.

Lokal mieszkalny [REDAKTED] o powierzchni użytkowej 69,10 m² składa się z trzech pokoi (jeden z aneksem kuchennym), kuchni i przynależności. W dniu 14 kwietnia 2004 r. została zawarta umowa najmu przedmiotowego lokalu pomiędzy [REDAKTED] – kuratorem spadku nieobjętego, a [REDAKTED]. W §3 umowy wskazano, iż „umowę zawiera się na czas nieoznaczony, z tym, że nie może być wypowiedziana przez żadną ze stron wcześniej niż przed upływem 10-ciu lat, tj. przed 2014 rokiem”. Natomiast §8 stanowił, że „w wypadku rozwiązania umowy ze względów losowych przed 2014 rokiem najemcy przysługuje do każdorazowego właściciela nieruchomości – roszczenie o zwrot nakładów na remont”.

Budynek oficyny, w tym znajdujące się tam lokale [REDAKTED], wymagały przeprowadzenia generalnego remontu. Po wynajęciu lokali [REDAKTED] przeprowadziła kapitalny remont, a po jego zakończeniu podnajęła lokal studentkom. W dniu 20 lipca 2011 r. zawarto aneks do ww. umowy najmu, na mocy którego zmianie uległ §1 umowy poprzez określenie, iż przedmiotem najmu jest lokal oznaczony [REDAKTED] w budynku przy ul. Czystej [REDAKTED] w Krakowie, natomiast pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie.

Pismem znak EM.4111-8671/08 z dnia 30 lipca 2008 r. wypowiedziano umowę najmu lokalu mieszkalnego [REDAKTED] na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż „właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela”.

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych]

Pozwem z dnia 24 lipca 2009 r. Gmina Miejska Kraków wniosła o eksmisję [REDAKTOWANE] oraz innych osób z przedmiotowego lokalu. Wyrokiem z dnia 31 maja 2010 r. [REDAKTOWANE] Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny nakazał pozwanym, aby opróżnili z rzeczy i opuścili lokal oraz wydali go w stanie wolnym stronie powodowej. Orzeczono, iż pozwanym nie przysługiwało prawo do lokalu socjalnego. Na skutek apelacji pozwanym Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy wyrokiem z dnia 21 stycznia 2011 r. [REDAKTOWANE] zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

W dniu 6 grudnia 2012 r. [REDAKTOWANE] wniosła pozew o ustalenie, że Gminę Miejską Kraków jako wynajmującego łączy z nią stosunek najmu przedmiotowego lokalu na czas nieoznaczony. Wyrokiem z dnia 7 października 2013 r. [REDAKTOWANE] Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo. W uzasadnieniu wyroku wskazał, iż istota sprawy polegała na ocenie charakteru umowy najmu zawartej przez powódkę, a w szczególności interpretacji § 3 tej umowy, stanowiącego, że „umowę zawiera się na czas nieoznaczony, z tym, że nie może być wypowiedziana przez żadną ze stron wcześniej niż przed upływem 10-ciu lat, tj. przed 2014 rokiem”. W ocenie sądu wyłączenie możliwości wypowiedzenia umowy przed 2014 rokiem oznaczało, że od dnia zawarcia umowy do roku 2014 strony łączył stosunek najmu zawarty na czas oznaczony. Zdaniem sądu, czasowemu charakterowi stosunku najmu nie przeczyły też inne uregulowania zawarte w tej umowie. Postanowienia, iż najemcy przysługuje od właściciela nieruchomości roszczenie o zwrot nakładów na remont w wypadku rozwiązania umowy ze względów losowych przed 2014 rokiem, przeczyły istocie umowy zawieranej na czas nieokreślony, która może być wypowiedziana w każdym czasie. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2014 r. [REDAKTOWANE] oddalił apelację [REDAKTOWANE].

Umowa najmu łącząca Gminę Miejską Kraków z [REDAKTOWANE] wygasła z dniem 14 kwietnia 2014 r. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w związku z brakiem tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, pismem znak EM.B6-411-307/11 z dnia 15 kwietnia 2014 r. wezwał [REDAKTOWANE] do wydania opróżnionego z osób i rzeczy lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Lokal nie został wydany w zakreślonym terminie. Pozwem z dnia 31 maja 2014 r. Gmina Miejska Kraków wniosła o eksmisję [REDAKTOWANE] oraz innych osób z przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny wydał w dniu 8 września 2014 r. wyrok zaoczny o [REDAKTOWANE], w którym nakazał pozwanym [REDAKTOWANE] z rodziną opróżnienie z rzeczy i opuszczenie lokalu, ustalając jednocześnie, iż nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego z zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

Strona pozwana – [REDAKTOWANE] – złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego z dnia 8 września 2014 r., wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku zaocznego i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanym kosztów postępowania, ewentualnie, w przypadku uznania braku podstaw do oddalenia powództwa – o uchylenie zaskarżonego wyroku zaocznego i ustalenie prawa pozwanym do lokalu socjalnego i zwolnienie pozwanym od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

W dniu 22 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny wydał wyrok [REDAKTOWANE], w brzmieniu:
„I. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 8 września 2014 r. w zakresie punktów I i III (tj. nakazanie pozwanym [REDAKTOWANE]

██████████ opróżnienie i opuszczenie lokalu oraz zwrot kosztów procesu na rzecz Gminy Miejskiej Kraków) – a ponadto, w odniesieniu do pozwanych ██████████ – również w zakresie punktu II (tj. ustalenie, iż pozwanym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej Kraków);

II. ustala, że pozwanej ██████████ przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej Kraków;

III. wstrzymuje się wykonanie wyroku w zakresie eksmisji w odniesieniu do pozwanej ██████████ do czasu złożenia pozwanej ██████████ przez Gminę Miejską Kraków oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.”

Cytowany powyżej wyrok nie jest prawomocny.

W uzasadnieniu tego wyroku sąd wskazał, iż zostało ustalone w sposób bezsporny, że pozwani dysponują domem rodzinnym w Porębie Wielkiej o powierzchni ok. 100 m² z czterema pomieszczeniami. W ocenie sądu w odniesieniu do małżonków ██████████ oraz ich dzieci nie ma żadnych przeciwwskazań, ażeby pozwani przeprowadzili się tam i zamieszkali. Ponadto ██████████ ma stałą pracę oraz trudni się pracami dorywczymi. Przeprowadzając się do Poręby Wielkiej, ww. mogą również korzystać z pomocy ojca, ██████████, który prowadzi zakrojoną na szeroką skalę działalność gospodarczą.

Odnotowany został również fakt, iż w poprzednich latach część lokalu przy ul. Czystej ██████████ wynajmowana była studentom, co w ocenie sądu dobitnie wskazywało, iż cała powierzchnia spornego lokalu, który zajmowali, nie była pozwanym nieodzownie potrzebna na zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych. Sytuacja, w której pozwani najwyraźniej uznawali za możliwe i celowe uzyskiwanie dodatkowych profitów z lokalu, wbrew treści umowy zawartej z Gminą Miejską Kraków, nie mogła znajdować aprobaty sądu wyrażającej się w przyznaniu im prawa do lokalu socjalnego. Jedynym wyjątkiem, zdaniem sądu, była sytuacja pozwanej ██████████ studentki trzeciego roku, która nie osiąga żadnych stałych dochodów i podejmuje wyłącznie prace dorywcze, głównie w okresie wakacyjnym. Niemniej jednak w tym zakresie Gmina Miejska Kraków wniosła apelację.

Jednocześnie w dniu 18 czerwca 2015 r. do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie wpłynęło pismo ██████████, działającego w imieniu ██████████, w którym wezwał on Gminę Miejską Kraków do zapłaty na rzecz mocodawczyni kwoty ██████████ wraz z odsetkami, tytułem nakładów poczynionych na remont lokalu ██████████ przy ul. Czystej ██████████ w Krakowie.

Odpowiadając na powyższe Zarząd Budynków Komunalnych pismem znak EM.B6-441-307/11 z dnia 24 lipca 2015 r. odmówił wypłaty wskazanej kwoty. W przedmiotowym piśmie przytoczono zapis §8 umowy najmu z dnia 14 kwietnia 2004 r., którą ██████████ zawarła z ówczesnym kuratorem spadku, zgodnie z którym: „w wypadku rozwiązania umowy ze względów losowych przed 2014 rokiem, Najemcy przysługuje do każdorazowego właściciela nieruchomości – roszczenie o zwrot nakładów na remont”. W przedmiotowej sprawie umowa nie została rozwiązana przed 2014 r., gdyż wygasła z upływem terminu, do którego obowiązywała, tj. 14 kwietnia 2014 r., a więc *a contrario* roszczenie o zwrot nakładów na remont od aktualnego właściciela nieruchomości nie przysługuje.

W piśmie znalazły się również wyjaśnienia, iż ██████████ wykonała remont lokalu za własne środki finansowe. Najemca przystał również na naliczanie czynszu już od chwili zawarcia umowy najmu, a także nie przedłożył dokumentów do ewentualnego rozliczenia remontu. Przypomniano również, iż zgodnie z zapisem § 6 zdanie trzecie umowy, aneks rozliczeniowy miał być sporządzony w oparciu o kosztorys powykonawczy na

podstawowe prace remontowe. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował [REDAKTOWANE], iż ewentualne dochodzenie przez najemcę zwrotu nakładów odbywa się według regulacji zawartych w umowie najmu, a nie na podstawie przepisów o wzbogaceniu właściciela. Dodatkowo w piśmie zawarto informację, iż na wypadek, gdyby stanowisko Gminy Miejskiej Kraków zostało uznane przez sąd za błędne, należy zauważyć, iż realną wartość nakładów będzie można ocenić na dzień wydania lokalu właścicielowi z uwzględnieniem stopnia zużycia.

Zbywanie przez Gminę Miejską Kraków – w trybie bezprzetargowym - lokali mieszkalnych stanowiących jej własność regulują, między innymi przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 1774 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2015 r. Dz. U. poz. 1892) oraz akty prawa miejscowego stanowione przez uprawnione organy, tj. aktualnie przepisy uchwały Rady Miasta Krakowa nr XLVI/568/08 z dnia 11 czerwca 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 2008 r. Nr 566 poz. 3721 z późn. zm.).

Nabywcami lokali mieszkalnych od Gminy Miejskiej Kraków na zasadach określonych wyżej wymienioną uchwałą mogą być ich najemcy, którym przysługuje pierwszeństwo nabycia zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z uwagi na nawiązanie stosunku najmu na czas nieoznaczony. Jak wyjaśniono wyżej, ówczesny najemca przedmiotowego lokalu mieszkalnego aktualnie nie posiada tytułu prawnego do jego zajmowania, a więc nie spełnia przesłanki określonej w cytowanym wyżej artykule.

Wobec powyższego, w istniejącym w omawianej sprawie stanie faktycznym i prawnym, w świetle obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa nie jest możliwe nabycie przez ówczesnego najemcę od Gminy Miejskiej Kraków przedmiotowego lokalu mieszkalnego na zasadach obowiązujących w powołanych uregulowaniach prawnych.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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