



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

01.10.2007

OR-05.005 7-93 9/XX/07

Kraków,

Pan
Jerzy Maciej Fedorowicz
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie doprowadzenia do podziału fizycznego kamienicy przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w Krakowie, zgłoszoną na XX Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 12 września 2007 r., uprzejmie informuje:

Przedmiotowa nieruchomość składająca się z zabudowanej działki nr 24 obręb 120 jednostka ewidencyjna Kraków - Śródmieście, stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków w 1/2 części oraz osób fizycznych w pozostałej części i aktualnie jest przedmiotem postępowania sądowego prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie do sygn. akt I Ns 472/06/S z wniosku osób fizycznych o zniesienie jej współwłasności.

W odniesieniu do nieruchomości przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zostały przez Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa podjęte czynności zmierzające docelowo do zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali - co nastąpiło z uwagi na wnioski najemców lokali mieszkalnych w tym budynku. Najemcom tym udzielono szczegółowych informacji w sprawie zarówno zniesienia współwłasności tej nieruchomości jak i związanej z tym możliwości wykupu zajmowanych lokali mieszkalnych. Zarówno wnioski najemców jak i postępowanie prowadzone przez Wydział Skarbu Miasta opierały się na zasadach przyjętych w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Odpowiednio do treści wyżej powołanej uchwały, organ wykonawczy gminy uprawniony został do podejmowania działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których Gmina Miejska Kraków posiada udział - poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali - w celu sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych.

Dla podjęcia tych działań niezbędne było złożenie przez najemcę posiadającego umowę najmu na czas nieokreślony wniosku o nabycie lokalu mieszkalnego wraz z pisemną deklaracją poniesienia kosztów postępowania związanego z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i zniesieniem współwłasności nieruchomości a także ustalenie, iż w wyniku

zniesienia współwłasności w tym trybie, na rzecz Gminy Miejskiej Kraków zostanie wyodrębniony co najmniej jeden lokal mieszkalny. W uchwale tej określono również kryteria wyboru lokali mieszkalnych, których wyodrębnienia na wyłączną własność będzie dochodzić Gmina Miejska Kraków - w celu ich sprzedaży na rzecz najemców.

Wnioski w sprawie nabycia lokali mieszkalnych w budynku przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w Krakowie złożyło 7 najemców lokali mieszkalnych nr 2, 6, 8, 9, 10, 11 i 12, którzy złożyli również odpowiednie oświadczenia, o których mowa w uchwale Nr XXII/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. Wydział Skarbu Miasta - w oparciu o powołane wyżej przepisy - przeprowadził weryfikację złożonych przez najemców lokali mieszkalnych w budynku przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] wniosków i zebranej w tej sprawie dokumentacji w wyniku czego ustalono, iż spełniają oni wszystkie kryteria zawarte w powołanej wyżej uchwale Rady Miasta Krakowa.

Pozostali (inni niż Gmina Miejska Kraków) współwłaściciele nieruchomości przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w Krakowie aktywnie współpracowali z Wydziałem Skarbu Miasta w sprawie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości i wyrazili zgodę na proponowany sposób zniesienia tej współwłasności poprzez podział i wyodrębnienie lokali w ramach posiadanych przez współwłaścicieli nieruchomości udziałów. Między innymi przedstawili w tym celu dokumentację techniczną tego budynku (inventaryzację budowlaną) oraz sporządzony na ich zlecenie operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości.

Nie zaakceptowali jednak wyodrębnienia na wyłączną własność Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego nr 2, o którego nabycie czyni starania jego najemca, albowiem są również zdecydowanie zainteresowani jego nabyciem na[^]wyłączną odrębną własność. Z tej przyczyny nie było możliwe uzgodnienie wspólnego stanowiska współwłaścicieli tej nieruchomości w przedmiocie jej podziału dla celów zniesienia współwłasności.

W związku z powyższym współwłaściciele ci (inni niż Gmina Miejska Kraków) złożyli w dniu 6 lipca 2006 r. wniosek do Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości; postępowanie dotychczas nie zostało zakończone.

W sprawie dotyczącej przychylenia się do propozycji [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] o przeniesienie [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], do wskazanego przez nich mieszkania położonego przy ul. Długiej, co rozwiązałoby problem podziału fizycznego kamienicy, uprzejmie informuje.

Pismem z dnia 09.01.2007 r. współwłaściciele nieruchomości - osoby fizyczne dokonały wypowiedzenia stosunku najmu lokalu mieszkalnego nr 2 na podstawie art. 11 ust 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266).

W związku z powyższym informacją o dokonanym wypowiedzeniu stosunku najmu najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 pismem z dnia 25.06.2007 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował zarządcę, że w ocenie Gminy złożone wypowiedzenie uznać należy za bezskuteczne. Współwłaściciele, którzy wypowiedzieli umowę najmu nie są bowiem jedynymi właścicielami lokalu mieszkalnego nr 2. Udział we własności nieruchomości (1/2 części), a więc również we własności wyżej wymienionego lokalu posiada Gmina Miejska Kraków, która nie wyraża zgody na inny niż dotychczas sposób jego zagospodarowania. Kwestionowana czynność prawna dokonana została przez współwłaścicieli przy wyraźnym sprzeciwie ze strony Wydziału Mieszkalnictwa reprezentującego interesy Gminy, jako współwłaściciela w 1/2 części. W związku z powyższym mając na względzie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) dotyczące współwłasności rzeczy, jak też przepis art. 58 tej ustawy - w ocenie Wydziału

Mieszkalnictwa powyższa czynność - jako sprzeczna z przepisami ustawy jest nieważna i nie wywołuje skutków prawnych.

Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia do sygn. akt I C 194/07/S z powództwa najemcy lokalu mieszkalnego nr 2 toczy się postępowanie o uznanie wypowiedzenia stosunku najmu za nieważne. W dniu 13 lipca 2007 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział I Cywilny wydał postanowienie, w którym wezwał Gminę Miejską Kraków w charakterze strony pozwanej do udziału w sprawie o ustalenie nieważności wypowiedzenia umowy najmu dotyczącej tego lokalu. Pismem z dnia 10.08.2007 r. Wydział Mieszkalnictwa zwrócił się do Zespołu Radców Prawnych z prośbą o złożenie odpowiedzi na pozew oraz cofnięcie oświadczenia o przystąpieniu przez Gminę do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powódki.

W tej sytuacji przychylenie się do propozycji [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] o przeniesienie najemcy lokalu nr 2 do wskazanego przez nich lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. Długiej nie jest zasadne, chyba że wyżej wymieniona sama wyrazi zgodę na propozycję współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

W sprawie przejęcia w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], zajmowanego przez [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych], uprzejmie informuję, iż jak już wyżej przedstawiano, w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z wniosku osób fizycznych toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności tej nieruchomości.

[wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] zainteresowany nabyciem od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] złożył w tej sprawie w Wydziale Skarbu Miasta odpowiedni wniosek i niezbędne dokumenty.

W prowadzonej dotychczas korespondencji w sprawie możliwości sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] położonego w budynku przy Rynku Kleparskim [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w Krakowie [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] był informowany, iż w zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków znajdowała zastosowanie uchwała Rady Miasta Krakowa Nr XXII/190/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie orzeczeniem z dnia 13.02.2007r. stwierdził nieważność części uregulowań prawnych zawartych w powołanej wyżej uchwale, w tym między innymi przepisu, zgodnie z którym organ wykonawczy gminy, Prezydent Miasta Krakowa, był uprawniony do podejmowania działań zmierzających do zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których Gmina Miejska Kraków posiada udział - poprzez podział lub ustanowienie odrębnej własności lokali - w celu sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych. Pomimo to w powołanym wyżej postępowaniu sądowym Gmina dążyła do zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych opierając się na przepisach art. 210 i nast. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.), dotyczących zniesienia współwłasności oraz dążąc do poszerzenia zasobu mieszkaniowego w celu realizacji jednego z zadań własnych jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy.

Pozytywne rozpatrzenie skargi kasacyjnej złożonej przez Gminę Miejską Kraków do Naczelnego Sądu Administracyjnego na ww. orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, skutkuje tym, iż uchylone nim przepisy uchwały Rady Miasta Krakowa Nr XXII/190/03 z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków (z późn. zm.) aktualnie ponownie obowiązują, co pozwala na kontynuację w przedmiotowym postępowaniu działań

mających na celu przejęcie na wyłączną odrębną własność przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych, o których wykup wnioski złożyli ich najemcy, w tym również [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych].

Do czasu jednak zakończenia tego postępowania nie można jednoznacznie przyjąć, iż lokal mieszkalny nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] w wyniku rozstrzygnięcia przyjętego przez Sąd zostanie przyznany na wyłączną odrębną własność Gminy Miejskiej Kraków.

W związku z powyższym ewentualna możliwość przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] powstanie tylko w przypadku, gdy lokal ten w wyniku rozstrzygnięcia sądowego w zakresie zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, stanie się wyłączną własnością Gminy Miejskiej Kraków o czym [wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001r. o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączył Ryszard Marek Pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa ds. Ochrony Informacji Niejawnych] był przez Wydział Skarbu Miasta wielokrotnie informowany.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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