

2012 03. 2 3

OR-03.0003.1001.2011

Kraków,

Pan
Krzysztof Durek
Radny Miasta Krakowa

W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie wykupu lokali mieszkalnych w budynku na os. Zielonym 24, zgłoszoną na sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 7 marca 2012 r., uprzejmie informuję,

Problematyka niezgodności geodezyjno–prawnych nieruchomości, zabudowanych między innymi budynkami nr 23 i nr 24 na os. Zielonym w Krakowie, jak również dotycząca innych budynków, położonych na terenie byłej dzielnicy administracyjnej Kraków - Nowa Huta, w szczególności usytuowanych na terenie „Starej Nowej Huty”, związana jest ściśle ze specyfiką architektoniczną tych budynków, które w latach 50. minionego wieku tworzyły ciąg zwartej architektury. Przedmiotowe budynki wznoszone były na gruncie stanowiącym wyłączną własność Skarbu Państwa. Stąd też można domniemywać, iż stwierdzone w toku sprzedaży lokali nieprawidłowości geodezyjno–prawne mogą wynikać właśnie z faktu, iż w dobie budownictwa mieszkaniowego Nowej Huty dominowała własność publiczna. W literaturze przedmiotu dostępne są również informacje, iż do budowy Nowej Huty przystapiono zanim pojawiły się plany architektoniczne. Z faktu, iż plan sporządzono prawdopodobnie po rozpoczęciu budowy wielu budynków można wnioskować, iż opóźnienia w jego opracowaniu mogły przyczynić się do powstania problemów uniemożliwiających w konsekwencji w aktualnym stanie prawnym sprzedaż lokali usytuowanych w budynkach położonych w tej części Krakowa.

Ze względu na jednolitą strukturę własnościową, przed utworzeniem jednostek samorządu terytorialnego uprzednio Skarb Państwa jako właściciel nieruchomości sukcesywnie wyodrębniał i sprzedawał lokale mieszkalne. W tym czasie wyliczenie udziału przynależnego do lokalu mieszkalnego, a więc przeprowadzenie czynności niezbędnej dla wyodrębnienia nieruchomości lokalowej, opierało się wyłącznie na danych przekazanych przez administratora budynku w karcie obliczeniowej wartości mieszkania, w której wykazywano powierzchnię lokalu przewidzianego do sprzedaży oraz łączną powierzchnię użytkową budynku. Taki sposób ustalenia tych danych zgodny był z ówczesnie obowiązującymi przepisami.

Kontynuując rozpoczętą przez Skarb Państwa sprzedaż lokali mieszkalnych Gmina Miejska Kraków – jako następca prawny dotychczasowego właściciela – prowadziła z wniosku najemców lokali postępowania dotyczące wykupu mieszkań. Określenie udziału przynależnego do lokalu następowało również w oparciu o dane każdorazowo podawane w karcie informacyjnej mieszkania przewidzianego do sprzedaży. Dokument ten – przygotowany przez administratora budynku – obejmował podstawowe dane dotyczące mieszkania, w tym jego położenie i powierzchnię oraz łączną powierzchnię użytkową budynku. Zmiany przepisów prawa w zakresie wyodrębniania i ustalania samodzielności lokali powstały dopiero w połowie lat 90. ubiegłego wieku.

W związku z wejściem w życie dnia 1 stycznia 1995 r. ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) do wyodrębnienia lokalu stało się niezbędne przedłożenie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Zaświadczenie to wydawane było na wniosek Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie i przesyłane do Wydziału Skarbu Miasta UMK wraz z dokumentami dotyczącymi wykupu lokalu. Tak więc od 1995 r. do wyliczenia wysokości udziału przyjmowano powierzchnię lokalu w stosunku do powierzchni całego budynku, a dane te wynikały nadal z karty informacyjnej załączonej przez administratora do poszczególnego wniosku. Nowym natomiast wymaganym przez ustawę dokumentem niezbędnym do wyodrębnienia i zbycia lokalu było zaświadczenie stwierdzające jego samodzielność. Po nowelizacji ustawy o własności lokali, co miało miejsce w 2000 r. wprowadzono zasadę, iż załącznikiem do aktu ustanawiającego odrębną własność jest zaświadczenie o samodzielności lokalu wraz z inwentaryzacją stanowiącą jego załącznik, tj. graficzny rzut lokalu zaznaczony na rzucie odpowiedniej kondygnacji budynku. Zleceniodawcą wykonania dokumentacji lokalu i wnioskodawcą wydania zaświadczenia o jego samodzielności był Zarząd Budynków Komunalnych. Wobec powyższego do wyliczenia wysokości udziału przyjmowano powierzchnię lokalu wynikającą z jego indywidualnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej w stosunku do powierzchni budynku podanej w dokumentach przedłożonych przez administratora budynku.

Z powyższego wynika, iż początkowo Skarb Państwa (a później Gmina Miejska Kraków) przy zbywaniu pierwszych lokali nie dysponował dokumentacją architektoniczno-budowlaną całej nieruchomości, a pojedyncze inwentaryzacje lokali wraz z zaświadczeniami o ich samodzielności stanowiły załącznik do aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu. Ponadto ustalenie udziału przynależnego do lokalu następowało w oparciu o dane i dokumenty przekazywane – przez administratora budynku – dla potrzeb realizacji poszczególnego wniosku najemcy ubiegającego się o jego wykup. Zatem do czasu wejścia w życie ustawy o własności lokali wyodrębnianie i sprzedaż lokali nie było aż tak sformalizowane jak w aktualnym stanie prawnym, czego konsekwencją były błędy w określeniu faktycznego przebiegu granic budynków, w szczególności w obrębie jego ścian wewnętrznych, które ujawniły się dopiero w wyniku sporządzenia inwentaryzacji zbiorczej budynku.

Z tej przyczyny dopiero po sporządzeniu w 2005 r. inwentaryzacji architektoniczno-budowlanych dla budynków nr 23 i nr 24 na os. Zielonym możliwe było dokonanie analizy stanu geodezyjno-prawnego przedmiotowych nieruchomości, w wyniku której wykazano szereg nieprawidłowości geodezyjnych. W szczególności ustalono, iż budynek nr 23, położony na działce nr 84 obręb 45 jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta połączony jest z budynkiem nr 24, położonym na nieruchomości, składającej się z działki nr 80, obręb 45 jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta, za pomocą tzw. „przewiązki”,

nieuwidoczniejszej na mapie ewidencyjnej, znajdującej się na terenie działki nr 57 stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków i nie wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej związanej z własnością samodzielnych lokali wyodrębnionych w przedmiotowych budynkach. Opisywana wyżej „przewiązka” pomiędzy budynkami nr 23 i nr 24 jest niepodzielna na części przynależne do obu budynków. Służy ona bowiem jako ciąg komunikacyjny dla pomieszczeń znajdujących się zarówno w jednym jak i drugim budynku, w tym lokali nr * [REDAKTURA] usytuowanych faktycznie w budynku obecnie oznaczonym nr 23, a wyodrębnionych z budynku nr 24 oraz lokali nr * [REDAKTURA] usytuowanych w budynku nr 24. Z uwagi na powyższe aktualnie budynek nr 24 jest funkcjonalnie połączony z budynkiem nr 23 stanowiąc z punktu widzenia prawa budowlanego jeden budynek, co zostało potwierdzone w opinii konstrukcyjno-budowlanej, wykonanej na zlecenie Wydziału Skarbu Miasta przez uprawnionego architekta.

W związku z powyższym po doreczeniu inwentaryzacji w 2006 r. Wydział Skarbu Miasta podjął czynności, zmierzające do uregulowania przedmiotowych niezgodności. W tym celu przedstawiono wspólnotom mieszkaniowym propozycje ich uregulowania, uczestniczono w zebraniach wspólnot mieszkaniowych i prowadzono negocjacje, zmierzające do ugodowego załatwienia sprawy. Przedmiotowe działania prowadzone były równoległe do postępowania sądowego, zainicjowanego przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku nr 24, które toczyło się z udziałem wszystkich właścicieli lokali usytuowanych w budynku nr 23. Jednocześnie wspólnota mieszkaniowa budynku nr 24 w dniu 13 maja 2006 r. podjęła uchwałę, wyrażającą zgodę na zaproponowane przez Wydział Skarbu Miasta czynności, zmierzające do uregulowania niezgodności geodezyjno-prawnych i wnioskiem z dnia 21 listopada 2006 r. zwróciła się do Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd. Przedmiotowe postępowanie na podstawie postanowienia sądu sygn. akt I Ns 1601/06/N z dnia 27 lutego 2007 r. zostało zawieszono ze względu na brak możliwości wskazania aktualnego adresu zamieszkania jednej z uczestniczek postępowania. Po odszukaniu żądanych przez Sąd danych adresowych przedmiotowe postępowanie zostało podjęte, lecz na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie z dnia 16 grudnia 2008 r. ponownie zostało zawieszono ze względu na śmierć uczestnika postępowania i brak reakcji wnioskodawcy w przedmiocie przedłożenia danych następców prawnych zmarłego uczestnika.

Ze względu na to, iż wynik przedmiotowego postępowania sądowego miał istotne znaczenie dla stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości, w dniu 20 lutego 2008 r. podpisałem zarządzenie nr 350/2008 w sprawie wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych w Krakowie na osiedlu Zielonym 23 i 24.

Niezależnie od wyłączenia ze sprzedaży lokali mieszkalnych w przedmiotowych budynkach na podstawie wyżej wymienionego zarządzenia, Wydział Skarbu Miasta nadal podejmował czynności zmierzające do wypracowania konsensusu ze wspólnotami mieszkaniowymi w przedmiotowej sprawie. Z tego względu w 2009 r. prowadzono ze wspólnotami mieszkaniowymi korespondencję, a także rozważano - przy konsultacji z Zespołem Radców Prawnych - możliwość wniesienia przez Gminę Miejską Kraków powództwa w sprawie o ustalenie, iż właściciele lokali mieszkalnych nr * [REDAKTURA] nie są członkami wspólnoty mieszkaniowej budynku nr 24, które jednak nie było możliwe wobec toczącego się nadal wyżej wymienionego postępowania sygn. I Ns 1601/06/N. Przedmiotowe negocjacje doprowadziły wprawdzie do podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową budynku nr 24 uchwały nr 7/2009 z dnia 10 marca 2009 r., która jednak została zaskarżona 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]

członka tej wspólnoty do Sądu Okręgowego w Krakowie i na podstawie wyroku sygn. akt I C 623/09 z dnia 6 października 2009 r. została uchylona.

W 2010 r. Wydział Skarbu Miasta kontynuował prowadzone nieprzerwanie czynności, zmierzające do uregulowania niezgodności geodezyjno-prawnych, w tym m.in. zlecono sporządzenie ekspertyzy budowlano-konstrukcyjnej, która została wykonana we wrześniu 2010 r. Po ponownym przeanalizowaniu stanu faktycznego i prawnego, w oparciu o uzyskaną dokumentację budowlano-konstrukcyjną pismami z dnia 7 marca 2011 r. nr GS-04.7124.4.74.11.DK zwrócono się ponownie do Wspólnot Mieszkaniowych zarówno budynku nr 24, jak i nr 23 na os. Zielonym w Krakowie z propozycjami uregulowania niezgodności geodezyjno-prawnych. Jednym z zaproponowanych w ww. piśmie rozwiązań jest wydzielenie części działki nr 57 obręb 45 jednostka ewidencyjna Kraków – Nowa Huta, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, na której znajduje się „przewiązka”. Następnie na działce powstałej z podziału geodezyjnego ustanowiona zostałaby służebność przechodu na rzecz lokali o numerach* [REDAKTOWANE] znajdujących się aktualnie w budynku nr 23 oraz o numerach* [REDAKTOWANE] – położonych w budynku nr 24. Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr 24 powinna ustanowić analogicznie służebność przechodu przez klatkę schodową nr 1 na rzecz kaźdoczesnych właścicieli lokali o numerach* [REDAKTOWANE] położonych w budynku nr 23. W odniesieniu do kwestii uregulowania prawa do gruntu wskazano Wspólnotom możliwość zastosowania przepisu art. 209 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), na podstawie którego właściciele lokali wyodrębnionych o nieuregulowanym tytule prawnym do gruntu będą mogli skorzystać z prawa do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej lub prawa użytkowania wieczystego z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 98%. Powyżej opisanym czynnościom winna towarzyszyć zmiana umów ustanowienia własności lokali o numerach* [REDAKTOWANE] położonych w budynku nr 23 w ten sposób, że w miejsce udziałów związanych z własnością wyżej wymienionych lokali w nieruchomości wspólnej, w skład której wchodzi część wspólne budynku nr 24 oraz wymieniona na wstępie działka nr 80, na której jest on usytuowany zostanie ujawniony stosowny udział w nieruchomości wspólnej, składającej się z działki nr 84, zabudowanej budynkiem nr 23. Dokonanie powyższych czynności jest związane z równoczesną koniecznością zmiany wysokości udziałów przynależnych do poszczególnych lokali w obrębie budynku nr 24, w trybie przewidzianym w przepisach ustawy o własności lokali.

Z tego względu nie mogę zgodzić się z twierdzeniem Pana Radnego, że cyt.: „próbuję się zmusić mieszkańców bloków do stworzenia jednej wspólnoty mieszkaniowej”. Wprawdzie Wydział Skarbu Miasta proponował taki sposób przeprowadzenia regulacji, co jest rozwiązaniem nasuwającym się po analizie oceny konstrukcyjno-budowlanej, ale był on alternatywny do wyżej wskazanego rozwiązania. Aktualnie wyżej przedstawiona propozycja jest – jak się wydaje – jedynym możliwym sposobem uregulowania niezgodności geodezyjno-prawnych w aspekcie braku zgody Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr 24 na połączenie wspólnot mieszkaniowych budynków nr 23 i nr 24.

Dokonanie czynności regulacyjnych uzależnione jest od zgody członków wspólnot mieszkaniowych, podjętej w formie uchwały. Prowadzone czynności regulacyjne mają bowiem charakter cywilnoprawny, a nie administracyjny i z tego względu Gmina Miejska Kraków nie dysponuje żadnymi instrumentami administracyjnymi, umożliwiającymi „przymuszenie” wspólnot mieszkaniowych do współpracy. Niezależnie od powyższego Wydział Skarbu Miasta nieustannie czyni starania o wypracowanie w przedmiotowej sprawie konsensusu w celu ugodowego załatwienia sprawy. Zważywszy bowiem na szczególnie

* [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]

zawiły charakter sprawy i konieczność udziału wszystkich członków wspólnot mieszkaniowych w ewentualnym postępowaniu sądowym – jak wykazano na przykładzie dwóch wyżej wymienionych postępowań sądowych – przeprowadzenie czynności, zmierzających do uregulowania niezgodności geodezyjno–prawnych na drodze postępowania sądowego może okazać się niemożliwe.



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

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