



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.4842.2023

Kraków, 6 LUT. 2023

Pan
Łukasz Gibała
Radny Miasta Krakowa

Odpowiadając na Pana interpelację w sprawie sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych usytuowanych w budynkach położonych przy ul. Kępnej oraz ul. Żywieckiej w Krakowie, przekazaną przez Pana Rafała Komarewicza, Przewodniczącego Rady Miasta Krakowa 27 stycznia 2023 r., uprzejmie informuję, że nieruchomości na których usytuowane są budynki mieszkalne przy ul. Kępnej i ul. Żywieckiej w Krakowie zostały nabyte przez Gminę Miejską Kraków z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* (Dz.U. Nr 32 poz. 191), co zostało potwierdzone odpowiednimi decyzjami administracyjnymi.

Z wniosków Fabryki Produktów Chemicznych „Liban” S.A. w likwidacji przed Ministerstwem Rozwoju i Technologii toczą się dwa postępowania administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności:

1. orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie z dnia 31 marca 1953 r., nr Sa.IV/58/7/53, o wyłączeniu części nieruchomości położonej w Krakowie, Dzielnica XV Borek Fałęcki, zapisanej w księdze wieczystej nr 5216 Sądu Powiatowego w Krakowie, ozn. jako parcele nr 165/4 o pow. 2 202 m², nr 167/5 o pow. 4165 m² oraz nr 169/2 o pow. 500 m², stanowiącej własność Fabryki Produktów Chemicznych „Liban” towarzystwa akcyjnego w Podgórzu;
2. orzeczenia Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie z dnia 3 lutego 1954 r., nr Sa.IV/58/91/53, o wyłączeniu części nieruchomości zapisanej w lwh 431, ozn. jako część parceli nr 165/4 o pow. 7 530 m² oraz nr 167/5 o pow. 12532 m², stanowiącej własność Fabryki Produktów Chemicznych „Liban” towarzystwa akcyjnego w Podgórzu.

Pierwsze z ww. postępowań zostało zawieszone z urzędu postanowieniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 23 kwietnia 2015 r., nr DOI-4-7714-141-RK/14 i jak dotąd nie zostało podjęte. Podobnie też zawieszone zostało drugie z ww. postępowań postanowieniem z dnia 2 października 2015 r., nr DOI-4-7714-156-RK/14 i również nie zostało dotychczas podjęte.

Działki, na których obecnie usytuowane są budynki przy ul. Kępnej 11, 13, 17, 19 i przy ul. Żywieckiej 22 i 26 powstały z podziału powołanych wyżej parcel.

Zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

W odniesieniu do działek zabudowanych blokami przy ul. Żywieckiej 22 i 26 oraz przy ul. Kępnej 11, 13, 17 i 19 toczyło się przed Ministrem Rozwoju i Technologii postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicy Kraków - Podgórze z dnia 2 lutego 1978 r., nr DZGT.8225/I/04/8/77, stwierdzającej przejście na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej jako dawna działka nr 259 obr. P-44.

Minister Rozwoju i Technologii pismem z dnia 29 listopada 2021 r., znak: DO-IV.7613.251.2019.EK, poinformował o umorzeniu postępowania z mocy prawa z dniem 16 września 2021 r. i zakończeniu postępowania na podstawie art. 9 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) w związku z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1491). Wnioskodawca złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie skargę na powyższe pismo Ministra Rozwoju i Technologii. Skarga ta została postanowieniem z dnia 16 marca 2022 r. sygn. akt I SA/Wa 411/22 odrzucona. Następnie na ww. postanowienie została wniesiona skarga kasacyjna, która postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 grudnia 2022 r. sygn. akt I OSK 1979/22 została oddalona.

Z danych zawartych w systemie Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości wynika, że firma działająca pod nazwą Fabryka Produktów Chemicznych „Liban” w Podgórzu podlegała przekształceniu ze spółki Liban S.A. numer KRS: 0000037889 w spółkę BLN Sp. z o.o. numer KRS: 0000839521. Zgodnie z art. 553 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. *Kodeks spółek handlowych* „Spółce przekształconej przysługują wszystkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej”. Tym samym fakt wykreślenia spółki Liban S.A. z Krajowego Rejestru Sądowego wobec przejęcia przysługujących jej prawa przez BLN Spółkę z o.o. pozostaje bez wpływu na ewentualne przesłanki umorzenia postępowania administracyjnego w rozumieniu art. 105 § 1 i 2 kpa.

Lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach przy ul. Kępnej i ul. Żywieckiej w Krakowie, których dotąd nie zbyła Gmina Miejską Kraków stosownie do zapisu art. 48 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. *Kodeks cywilny* stanowią części składowe nieruchomości, na których są usytuowane. Tym samym w sensie prawnym kwestie własnościowe związane z lokalami nie mogą być rozpatrywane w oderwaniu od głównego przedmiotu własności, jakim jest nieruchomość gruntowa, na której usytuowane są poszczególne budynki.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali „w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. (...)”. Powyższe oznacza, że do wyodrębnienia lokalu mieszkalnego może dojść wyłącznie wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej. W związku z tym, jeżeli prawo własności nieruchomości gruntowej jest kwestionowane, bowiem zarzuca się aktowi administracyjnemu będącemu podstawą jej nabycia przez Skarb Państwa nieważność, status prawny takiej nieruchomości do czasu rozstrzygnięcia ww. postępowań nie jest pewny. W konsekwencji status prawny lokali będących częściami składowymi takich nieruchomości również jest niepewny.

Aktualnie istnieją przeciwskazania prawne uniemożliwiające sprzedaż lokali usytuowanych w budynkach przy ul. Kępnej i ul. Żywieckiej w Krakowie określone w art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem przed Ministerstwem Rozwoju i Technologii toczą się postępowania administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności

orzeczeń Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Krakowie z dnia 31 marca 1953 r., nr Sa.IV/58/7/53 oraz z dnia 3 lutego 1954 r. nr Sa.IV/58/91/53.

Złożenie wniosku o stwierdzenie nieważności ww. decyzji w aspekcie proceduralnym skutkuje tzw. zawieszcnością sprawy (litispendencia), tj. pozostawaniem jej w toku. W kontekście przywołanego wyżej art. 34 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podjęcie decyzji procesowej o zawieszeniu ww. postępowań pozostaje bez wpływu na dalszą możliwość zbywania lokali, bowiem zawieszenie postępowania to taki stan sprawy, w którym organ nie podejmuje, co do zasady, żadnych czynności (nie biegną także terminy), jednak trwa zawieszcność sprawy (tj. sprawa jest w toku).

W związku z powyższym do czasu ostatecznego i prawomocnego zakończenia ww. postępowań administracyjnych nie ma możliwości realizacji wniosków o wykup lokali usytuowanych w budynkach przy ul. Kępczej i ul. Żywieckiej w Krakowie, bowiem toczą się postępowania administracyjne w przedmiocie prawidłowości nabycia nieruchomości, z których potencjalnie ma dojść do wyodrębnienia lokali.

Merytorycznie właściwy w sprawach zbywania lokali mieszkalnych Wydział Skarbu Miasta UMK dysponuje łącznie dwudziestoma aktywnymi wnioskami o nabycie lokali w budynkach zlokalizowanych przy ul. Żywieckiej 22 i 26 oraz w budynkach zlokalizowanych przy ul. Kępczej 11, 13, 17, 19 w Krakowie w oparciu o przepisy uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa 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 (tekst jednolity: Dz. Urz. Woj. Małop. z 2016 r. poz. 7759). Natomiast Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie dysponuje dwoma nieprzekazanymi do Wydziału Skarbu Miasta wnioskami, których z uwagi na nieuzupełnienie dokumentów przez wnioskodawców aktualnie nie można przekazać w celu ich rozpatrzenia.

Nieruchomość zabudowana budynkiem przy ul. Kępczej 15 w Krakowie nie jest objęta ww. postępowaniami rewindykacyjnymi w związku z czym względem tej nieruchomości nie zachodzą przesłanki określone w art. 34 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym nie ma przeszkód w zbywaniu lokali usytuowanych w tym budynku, ale Wydział Skarbu Miasta i Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie nie dysponują aktywnymi wnioskami o wykup lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod tym adresem.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Biuro Przejmowania Mienia i Rewindykacji
4. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
5. Biuletyn Informacji Publicznej
6. Aa

