



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0003.5958.2024

Kraków, 14 MAJ 2024

Pani
Teodozja Maliszewska
Radna Miasta Krakowa VIII kadencji

Odpowiadając na Pani interpelację w sprawie sporu sądowego pomiędzy Gminą Miejską Kraków a [REDAKTOWANE] dotyczącego nabycia tytułu prawnego do lokalu przy [REDAKTOWANE] Krakowie, przekazaną przez Pana Artura Buszka, Wiceprzewodniczącego Rady Miasta Krakowa 30 kwietnia 2024 r., uprzejmie informuję, że wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie I Wydział Cywilny z 21 marca 2024 r. sygn. akt [REDAKTOWANE] nakazano [REDAKTOWANE], aby opuścić i opróżnić ze swoich rzeczy lokal mieszkalny przy [REDAKTOWANE] w Krakowie i wydał go Gminie Miejskiej Kraków. W punkcie II wyroku orzeczono, że [REDAKTOWANE] nie przysługuje uprawnienie do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu. W punkcie III wyznaczono [REDAKTOWANE] sześciomiesięczny termin (liczony od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku) do wykonania obowiązku, o którym mowa w punkcie I wyroku.

Zgodnie z informacją pełnomocnika Gminy Miejskiej Kraków 25 kwietnia 2024 r. wyrok stał się prawomocny. Analiza sprawy wykazała, że nie ma możliwości zawarcia z wymienionym umowy najmu lokalu przy [REDAKTOWANE] w ramach procedury nabycia tytułu prawnego do lokalu. W przypadku Gminy Miejskiej Kraków swoboda zawierania umów najmu jest ograniczona przez obowiązujące przepisy, co zauważył Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku z 21 marca 2024 r., stwierdzając też, że nie ma jakichkolwiek przesłanek do uznania, że Gmina Miejska Kraków jest zobowiązana do złożenia oświadczenia woli, które doprowadziłoby wbrew jej decyzji do zawarcia umowy najmu.

Okoliczności i uwarunkowania tej sprawy przedstawiają się następująco.

Nieruchomość usytuowana przy [REDAKTOWANE] w Krakowie stanowi współwłasność Gminy Miejskiej Kraków oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, tworzących wspólnotę mieszkaniową. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie pełni rolę wynajmującego w stosunku do lokali będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, w tym dla lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANE], którego użytkownikiem jest [REDAKTOWANE]. Zgodnie z umową najmu zawartą 24 lipca 2018 r. na podstawie skierowania ML-02.7141.1.2017.AD Prezydenta Miasta Krakowa, najemcą lokalu [REDAKTOWANE] przy [REDAKTOWANE] w Krakowie była [REDAKTOWANE]. Skierowanie wydane zostało w ramach realizacji zarządzenia nr 1464/2018 Prezydenta Miasta

Krakowa z 11 czerwca 2018 r., na podstawie którego [REDAKTOWANO] została objęta ostateczną listą osób zakwalifikowanych w 2018 r. do wykwaterowania z lokali w placówkach oświatowych, ochrony zdrowia i innych gminnych budynkach o podstawowej funkcji innej niż mieszkaniowa do lokali zamiennych w mieszkaniowym zasobie Gminy Miejskiej Kraków.

[REDAKTOWANO] (wnuk [REDAKTOWANO]) nie był objęty wnioskiem mieszkaniowym [REDAKTOWANO], w wyniku którego zawarła ona umowę najmu powyższego lokalu mieszkalnego, ale po podpisaniu umowy najmu, [REDAKTOWANO] oświadczyła, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje wraz z nim (oświadczenie złożone w administracji lokalu 29 sierpnia 2018 r.). Należy podkreślić, że o śmierci [REDAKTOWANO] (20 lipca 2020 r.) ZBK poinformowała osoba trzecia (26 listopada 2020 r.), powołując się na fakt poszukiwania spadkobierców [REDAKTOWANO], ze względu na nieruchomości, których była właścicielką. Wniosek [REDAKTOWANO] o nabycie tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu po zmarłej [REDAKTOWANO] został dwukrotnie rozpatrzony negatywnie.

Po śmierci [REDAKTOWANO] (akt zgonu nr [REDAKTOWANO] wydany przez Urząd Stanu Cywilnego w Krakowie), 29 grudnia 2020 r. [REDAKTOWANO] wystąpił z wnioskiem w sprawie nabycia tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu po babci. Podstawowym warunkiem, jaki należy spełnić w tego typu przypadkach jest wspólne zamieszkiwanie wnioskodawcy z dotychczasowym najemcą. Konieczne jest również spełnienie pozostałych kryteriów, w tym m.in. kryterium niskiego dochodu na podstawie § 23 ust. 1 uchwały nr XXX/794/19 Rady Miasta Krakowa z dnia 5 grudnia 2019 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń (z późn. zm.) stanowiącego, że w razie zajmowania lokalu przez osoby nieposiadające do tego tytułu prawnego, umowa najmu tego lokalu może być zawarta, na warunkach przysługujących poprzedniemu najemcy z: małżonkiem najemcy lub byłym małżonkiem niebędącym współnajemcą lokalu, zstępными, wstępnymi, rodzeństwem, powinowatymi w linii prostej, osobami przysposobionymi lub przysposabiającymi, osobami przyjętymi na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osobami pozostającymi faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą, pod warunkiem wspólnego zamieszkiwania z byłym najemcą, jeżeli:

- 1) osoby te, ich małżonkowie lub osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego lub innej nieruchomości bądź jej części mogącego stanowić podstawę do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie,
- 2) osoby pozostające w lokalu nie wykraczają przeciwko porządkowi domowemu,
- 3) nastąpiło uregulowanie należności, poprzez co najmniej całkowitą spłatę należności głównej z tytułu korzystania z lokalu, kosztów sądowych i kosztów postępowania egzekucyjnego,
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu nie przekracza powierzchni określonej w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, za wyjątkiem lokali wynajętych w ramach Programu Pomocy Lokatorom i programu „Mieszkanie za remont”. Normy tej nie stosuje się w razie uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, w tym przypadku stosuje się zasadę racjonalnego gospodarowania zasobem,
- 5) spełnione zostało kryterium niskiego dochodu określone w § 3 ust. 1 pkt 1 niniejszej uchwały,
- 6) nie została orzeczona eksmisja z lokalu.

Weryfikacja sprawy wykazała przekroczenie kryterium dochodowego oraz poważne wątpliwości w kwestii zamieszkiwania [REDAKTOWANO] z babcią pod wskazanym adresem. Z uwagi na powyższe pismem ML-01.7123.2.43.2020.JŻ z 19 lutego 2021 r. wnioskodawca został poinformowany o negatywnym rozpatrzeniu wniosku. Następnie Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie wszczął postępowanie eksmisyjne.

W odniesieniu do tematyki sporu prawnego i negocjacji uprzejmie informuję, że istotnie, zagadnienie to pojawiło się w ramach prowadzonego postępowania sądowego.

Zgodnie z protokołem z rozprawy z powództwa Gminy Miejskiej Kraków przeciwko [REDAKTOWANE] o eksmisję z 12 października 2023 r. (sygn. akt [REDAKTOWANE]) wezwano strony do ugodowego zakończenia sporu. Pełnomocnik strony powodowej wyjaśnił pozwanemu, że aby uzyskać tytuł prawny do lokalu należy zwrócić się do Wydziału Mieszkalnictwa UMK uzasadniając wniosek. Następnie strony zgodnie wniosły o odroczenie rozprawy celem podjęcia czynności zmierzających do ugodowego zakończenia sporu jeżeli pozwany uzyska tytuł do lokalu. Sąd postanowił określić pozwanemu miesięczny termin do poinformowania sądu czy wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy najmu pod rygorem przyjęcia, że nie podjął czynności w zakresie nadania sprawie biegu oraz odroczyć rozprawę z terminem na piśmie. W powyższym kontekście 10 listopada 2023 r. [REDAKTOWANE] złożył do Wydziału Mieszkalnictwa UMK wniosek o nabycie tytułu prawnego do lokalu [REDAKTOWANE] położonego przy [REDAKTOWANE] w Krakowie.

Niestety finalna weryfikacja sprawy [REDAKTOWANE] wykazała, że formalny termin rozpatrzenia wniosku, o czym była mowa na ww. rozprawie w tym zakresie już wygasł. Uprawnienie do zawarcia umowy najmu na zasadach regulujących nabycie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu wygasa po upływie 12 miesięcy od rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu, a w tym przypadku termin ten wygasł 20 lipca 2021 r. Wydział Mieszkalnictwa poinformował [REDAKTOWANE] o tym fakcie.

Reasumując, niezależnie od okoliczności przedstawionych powyżej podkreślić należy, że stan faktyczny i formalno-prawny dotyczący [REDAKTOWANE] i przedmiotowego lokalu mieszkalnego w żaden sposób nie umożliwił nabycie przez niego praw najmu do tego lokalu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Aleksander Miszański
Aleksander Miszański

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie
4. Zespół Radców Prawnych
5. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
6. Biuletyn Informacji Publicznej
7. aa

