

Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa

Kraków, dnia 27 marca 2026 roku

**Do**  
**Aleksandra Miszalskiego**  
**Prezydenta Miasta Krakowa**  
pl. Wszystkich Świętych 3-4  
30-004 Kraków

Dotyczy: ustalenia stanu prawnego oraz wartości udziałów w nieruchomościach przed lokalami mieszkalnymi na Alei Słowackiego

#### INTERPELACJA

*Szanowny Panie Prezydencie,*

w oparciu o art. 24 ust. 3 Ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz.U. 1990 Nr 16 poz. 95 z późniejszymi zmianami), zwracam się do Pana z interpelacją w następującej sprawie.

Mieszkańcy zasygnalizowali nam problem nieprawidłowego wydzielenia działek pod budynkami wielorodzinnymi przy al. Słowackiego nr 11B i 11C – po tzw. obrysie budynku, tj. działek min. bez dostępu do drogi publicznej, bez dojść do budynków, bez możliwości składowania i wywozu odpadów gospodarczych. Na skutek wadliwych decyzji podziałowych - wydanych przez organy administracji publicznej - mieszkańcy wskazanych budynków, aby dostać się do swoich mieszkań, są zmuszeni do przechodzenia po działce nr 11/10 tzw. podwórku stanowiącym obecnie własność GMK.

W związku z tym stanem rzeczy, GMK w roku 2023 wniosła do sądu cywilne powództwo przeciwko wspólnotom mieszkaniowym o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki nr 11/10 opiewające na kwotę około 50.000,00 zł. Dodatkowo pod koniec zeszłego roku wszczęto przeciwko wspólnotom kilka postępowań podatkowych o zapłatę podatku od nieruchomości za określone lata. Nadto mieszkańcy zgłosili problem nieprawidłowego określenia udziałów w nieruchomości wspólnej (poprzez ich zawyżenie) przynależnych do wyodrębnionych i zbytych im przez GMK lokali mieszkalnych, przez co ponoszą oni zawyżone opłaty związane z tak nieprawidłowo określonymi udziałami.

**Łukasz Gibała**

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców  
Radny Miasta Krakowa

[l.gibala@krakowdlamieszkanow.com](mailto:l.gibala@krakowdlamieszkanow.com)

ul. Kazimierza Wielkiego 60  
30-074 Kraków

516 381 647  
12 307 25 11

[biuro@krakowdlamieszkanow.com](mailto:biuro@krakowdlamieszkanow.com)  
[www.krakowdlamieszkanow.com](http://www.krakowdlamieszkanow.com)

Z informacji przekazanych przez mieszkańców wynika ponadto, iż w stosunku do lokali gminnych zlokalizowanych w budynku nr 11B nie prowadzi się obecnie żadnych działań zmierzających do ich wyodrębnienia i sprzedaży, właśnie ze względu na nieprawidłowe wydzielenie budynku 11 B.

Mieszkańcy sygnalizowali także o nieprawidłowościach przy wyodrębnianiu, poszerzaniu, a następnie sprzedaży przez Gminę lokali na kondygnacji strychu w budynku 11b. Te nieprawidłowości mogą w konsekwencji prowadzić do uzasadnionych roszczeń ze strony mieszkańców Wspólnoty wobec GMK.

Wspólnota Mieszkaniowa budynków położonych przy Alei Słowackiego numer 11b i 11c, celem uregulowania stanu prawnego działek wszczęła procedurę nabycia od Gminy w drodze sprzedaży nieruchomości w trybie art. 209a ust. 1 u.g.n.

Zgodnie ze wskazanym przepisem, jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddanie w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, tj. działki posiadającej dostęp do drogi publicznej.

Celem umożliwienia wykonania uprawnienia wynikającego ze wskazanego przepisu ustawy, Rada Miasta Krakowa przyjęła uchwałę nr XCIII/2429/18 z dnia 24 stycznia 2018 r. w sprawie *ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej*, ustalając bonifikatę w wysokości 98% od ceny nabywanej nieruchomości gruntowej lub jej części. Jednocześnie w §5 ust. 4 tej Uchwały ustanowiono bonifikatę tej samej wysokości w stosunku do należności z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części w odniesieniu do właścicieli lokali nabywających przyległą nieruchomość gruntową celem wyeliminowania nieprawidłowości geodezyjno – prawnych nieruchomości zabudowanej budynkiem, które uniemożliwiają dalsze zbywanie lokali przez Gminę Miejską Kraków.

W tym miejscu zatem rodzi się pytanie o zasadność pozywania mieszkańców o zapłatę za korzystanie z terenu podwórka w sytuacji, w której do Wydziału Skarbu Miasta wpłynął wniosek o wykupienie spornej nieruchomości na zasadach określonych Uchwałą XCIII/2429/18, co oznacza między innymi, że w przypadku skutecznej sprzedaży, zastosowanie znajdzie również bonifikata przysługująca, co do należności wynikającej z bezumownego korzystania z nabywanej nieruchomości.

Należy przytoczyć także art. 34 ust 1 pkt 3 w zw. z ust. 6 b ustawy o gospodarce nieruchomościami, z których to przepisów wynika m.in., iż przedmiotem zbycia na rzecz najemcy lokalu nie może być

nieruchomość (lokal) z wyłączoną możliwością racjonalnego korzystania z budynku, w którym się ona znajduje. Należy zatem zauważyć, że istniejąca sytuacja prawna i faktyczna paraliżuje możliwość zbywania lokali gminnych na rzecz ich najemców. Otóż lokatorzy gminnych lokali mieszkalnych w budynku przy al. Słowackiego 11B po kilkuletnim oczekiwaniu na umożliwienie im wykupu, zostali poinformowani przez urzędników Urzędu Miasta Krakowa, że wykup zostaje zupełnie wstrzymany.

W przedmiocie nieprawidłowego ustalenia i adaptacji strychów, przynależnych do nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę numer 11/3, obręb 59, pismem z dnia 24 lutego 2026 roku, Wspólnota Mieszkaniowa budynków położonych przy Alei Słowackiego numer 11b i 11c, została poinformowana przez Urząd Miasta Krakowa, że nie ma obecnie możliwości odniesienia się do tych zarzutów, ponieważ wymagałyby to analizy dokumentów z przeciągu kilkunastu lat, z których część i tak spłonęła w wyniku pożaru Archiwum Miasta Krakowa w dniach 6-17 lutego 2021 roku.

W kwestii ustalenia stanu prawnego działki numer 11/10, wskazać należy, że decyzją z dnia 8 kwietnia 1997 roku, Urząd Miasta Krakowa, Wydział Geodezji, działając na mocy art. 93, 96, 97 i 99 u.g.n. dokonał podziału nieruchomości składającej się z działki numer 11/5, obręb Piasek, objętej księgą wieczystą numer Kw 180327, w ten sposób, że wyodrębnił z niej działki 11/7, 11/8, 11/9 oraz 11/10. Jednocześnie podział został dokonany pod warunkiem, że do wydzielonych działek numer 11/7, 11/8 i 11/9 przy przeniesieniu własności zostanie zabezpieczony dojazd na zasadzie służebności drogowej przez działkę numer 11/10 w sposób zabezpieczony na projekcie podziału.

Wyżej wymieniona służebność, pomimo upływu lat, w dalszym ciągu nie została ustanowiona. Mieszkańcy, korzystają zatem z działki numer 11/10 bez tytułu prawnego.

W korespondencji z dnia 05 grudnia 2025 roku, pełnomocnik Prezydenta Miasta Krakowa adwokat Kamil Kociotek, po konsultacji z Panem, zdając sobie sprawę z dotychczasowych zaniechań Urzędu Miasta Krakowa, przekazał Wspólnocie informację, że wyraża zgodę na wszczęcie postępowania ugodowego celem wzajemnego zrzeczenia się należności. Niestety, pomimo upływu kilku miesięcy, ugoda w dalszym ciągu nie została ona zawarta.

Obecny stan zagospodarowania działki numer 11/10, stanowiącej podwórko jest w fatalnym stanie. Niejednokrotnie osoby postronne parkują tam samochody, wyrzucają odpady, porzucają wraki pojazdów - gdyż zdają sobie sprawę z jej nieuregulowanego stanu prawnego.

Mieszkańcy zmuszeni są do ponoszenia konsekwencji błędów urzędników, którzy najpierw wydzielili działki gruntu wbrew przepisom ustawy, w przeciągu kilkudziesięciu lat nie wykazali się wolą uregulowania tego stanu rzeczy, a obecnie domagają się z tego tytułu opłat za bezumowne użytkowanie. Co zatem oczywiste, stan ten wymaga pilnej zmiany.

Łukasz

Gibała

Radny Miasta Krakowa

Mając na uwadze powyższe, uprzejmie proszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy zainicjuje Pan podjęcie adekwatnych działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego działek numer 11/13 (zabudowanej bud. nr 11b), 11/9 (zabudowanej bud. nr 11c) oraz 11/10 (podwórko) w sposób pierwotnie zaproponowany przez Pełnomocnika Prezydenta Pana Kamila Kociołka, w trakcie rozmów ze Wspólnotą Mieszkaniową?
2. Czy podejmie Pan inicjatywę uchwałodawczą, mającą na celu uregulowanie w Krakowie problemu gruntów wydzielonych po obrysie budynku lub w inny niefunkcjonalny sposób, prowadzący do ograniczenia lub wyłączenia mieszkańcom możliwości prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych?
3. Czy wobec wykazania, że roszczenia formułowane przez Gminę Kraków w toku postępowania sygn. I C 437/24/S o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania, są bezzasadne, przewiduje Pan wycofanie pozwu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, ewentualnie zawarcie ugody sądowej, ewentualnie ograniczenie roszczenia pozwu wobec błędnego obliczenia stawki za bezumowne korzystanie?

Z wyrazami szacunku,

Łukasz Gibała

Łukasz Gibała

Lider stowarzyszenia Kraków dla Mieszkańców  
Radny Miasta Krakowa

[l.gibala@krakowdlamieszkanow.com](mailto:l.gibala@krakowdlamieszkanow.com)

ul. Kazimierza Wielkiego 60  
30-074 Kraków

516 381 647  
12 307 25 11

[biuro@krakowdlamieszkanow.com](mailto:biuro@krakowdlamieszkanow.com)  
[www.krakowdlamieszkanow.com](http://www.krakowdlamieszkanow.com)