

Wspólnota Mieszkaniowa
Budynków 11b/11c
przy al. J. Słowackiego
31-159 Kraków

KANCELARIA RADY MIASTA
KRAKOWA
SEKRETARIAT

wzyciła dnia 2024 -07- 23

Nr 1453

Podpis *[Signature]*

Rada Miasta Krakowa
Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
Plac Wszystkich Świętych 3-4
31-004 Kraków

BR - 03
K. Skarg

KRAKÓW, dnia 19.07.2024 r.

Plac Wszystkich Świętych 3-4
RADA MIASTA KRAKOWA

Data 2024 Jakiś miesiąc (1)



Petycja:

w sprawie zmiany przepisów miejscowych dotyczących przenoszenia własności nieruchomości gruntowych lub ich części - głównie terenów podwórek - będących własnością GMK, przylegających do budynków wydzielonych na działkę po obrysie budynku

Wspólnota Mieszkaniowa budynków 11b/11c przy al. Słowackiego w Krakowie składa petycję o zmianę przepisów miejscowych dotyczących:

- przenoszenia własności nieruchomości gruntowych w związku z art. 209a ugn
- ustalenia zasad udzielania bonifikaty w związku z przenoszeniem przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej
- naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu podwórek będących własnością GMK w sytuacjach, o których mowa w art. 209a ugn, tj. zaprzestania stosowania tego rodzaju praktyki
- zmiany przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami gminnymi.

Mając na uwadze, że poprzednio, prawdopodobnie z względu na kończącą się kadencję RMK, Komisja nie podjęła w ogóle tematu zmiany przepisów miejscowych pozwalamy sobie ponownie przedstawić ogólny opis sytuacji w aspekcie przepisów art. 209a ugn oraz omówienie spraw związanych ze zmianą przepisów miejscowych i nasze postulaty w tym zakresie.

W poprzednich latach grupa radnych PiS (jak wynika z podpisów) zgłaszała zarówno w roku 2008 jak i w roku 2018 projekty uchwał w sprawie przenoszenia własności przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty. Niektórzy z tych radnych do dzisiaj zasiadają w fotelach na posiedzeniach Rady Miasta Krakowa. Dotarliśmy do wszystkich materiałów archiwalnych związanych z tymi uchwałami, oprócz druku 864 z roku 2008 stanowiącego projekt uchwały, do którego zapewne załączone było uzasadnienie, tak samo jak do projektu uchwały z roku 2018. Jak wynika z tych materiałów, a głównie z dyskusji na posiedzeniach, proponowane przepisy wcale nie miały być żadnym dobrodziejstwem dla wspólnot mieszkaniowych, może przy okazji. Chodziło przede wszystkim o interesy Gminy, o pozbycie się balastu w postaci podwórek.

Jednak najważniejsze jest pytanie, kto z radnych w roku 2008 wpadł na „genialny pomysł”, że warunkiem uzyskania bonifikaty będzie uregulowanie wszystkich zobowiązań przysługujących GMK, w tym w szczególności należności z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości gruntowej. Dodano jeszcze, że wszystkie koszty nabycia nieruchomości ponosić będzie nabywca.

Dzięki temu GMK otrzymywała dodatkowe środki finansowe, chociaż ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera takich przepisów. Sama zasada naliczania opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej w okolicznościach, kiedy to wyodrębniano lokale w budynkach usytuowanych na działkach po obrysie budynku jest nieuprawniona, a przynajmniej kontrowersyjna.

Członków Komisji prosimy o wnikliwe zapoznanie z załączonymi materiałami i dokumentami.

Ze względu na to, że nie wszyscy członkowie Komisji mają wykształcenie prawnicze, a nasza petycja dotyczy skomplikowanej materii prawnej, proponujemy, aby radni mający wątpliwości skonsultowali się z prawnikami. Biorąc pod uwagę, że prawnicy Urzędu Miasta będą raczej forsowali interpretacje wygodne dla Magistratu, nie bez znaczenia byłoby zwrócić się również o opinie i interpretacje do niezależnych prawników (niezależnej kancelarii prawnej specjalizującej się w przepisach o gospodarce nieruchomościami i przepisach o wspólnotach mieszkaniowych).

Podobne pisma kierujemy także do Przewodniczącego RMK, do Klubów Radnych RMK i Rady Dzielnicy I Miasta Krakowa, aby również skorzystali ze swojego prawa inicjatywy uchwałodawczej.

Oczekujemy na pozytywny odzew i jak najszybsze podjęcie prac nad sprawami postulowanymi w naszej petycji.

zał. plik

Z poważaniem

Zarząd
Wspólnoty Mieszkaniowej

*

Ogólny opis sytuacji - w aspekcie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami

W imieniu własnym oraz zapewne wielu innych wspólnot mieszkaniowych w Krakowie zwracamy się z prośbą o przeanalizowanie i systemowe rozwiązanie bardzo ważnego społecznie problemu nieruchomości gruntowych - przede wszystkim terenów podwórek - będących własnością Gminy Miejskiej Kraków, a przylegających do budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach gruntu wydzielanych po obrysie budynku. Apelujemy o „nieprzymykanie oczu” na ten problem i ostateczne uregulowanie sprawy, a przede wszystkim o jak najszybsze zaprzestanie niedopuszczalnej praktyki naliczania opłaty za rzekomo bezumowne korzystanie z terenu tych podwórek.

Uważamy, że mieszkańcy takich budynków nie powinni ponosić konsekwencji, czy to prawnych czy finansowych związanych z działaniami organów władzy państwowej, a później samorządowej, a polegających na wydzielaniu dla budynków mieszkalnych, w których wyodrębniano własność lokali, działek gruntu po obrysie budynku, a więc nie spełniających podstawowych wymogów działki budowlanej. Skutki tej niefrasobliwości i braku wyobraźni prawodawcy sprzed lat ponoszą dzisiaj mieszkańcy.

Wiele wspólnot mieszkaniowych ma problemy z prawidłowym funkcjonowaniem przez źle wydzielone działki. Dochodzi do absurdów z powodu braku prawa do terenu podwórka. Sytuacja staje się skomplikowana, gdy wspólnota zamierza wybudować podjazd dla wózków inwalidzkich, zadaszenie nad wejściem do klatki schodowej, zewnętrzną windę, ocieplić budynek, czy wznieść jakąkolwiek inną drobną dobudowę do budynku w celu ułatwienia życia jego mieszkańcom.

Na skutek działania organów władzy państwowej i ich nonsensownych decyzji powstały urbanistyczne hybrydy w postaci budynków należących do wspólnot mieszkaniowych i przylegających do nich gminnych podwórek. Takie przestrzenie nie przystają do realnych potrzeb mieszkańców i stoją w sprzeczności z ładem przestrzennym. Gmina występuje tu w roli właściciela podwórka, które nie jest jej do niczego potrzebne, o które w żaden sposób nie dba, ani nie inwestuje w nie, ponieważ jasne jest, że nikt inny poza określoną grupą mieszkańców nie będzie z niego korzystał. Podwórka stają się w rzeczywistości „kością niezgody” i przyczynkiem do sporów między gminą a wspólnotami, np. nie wiadomo, kto ma ten teren sprzątać czy odśnieżać.

W czasach gdy zarządcą budynku o mieszanej strukturze własności był jeszcze zarządca publiczny, który jednocześnie wypełniał rolę administratora i de facto właściciela podwórek, problem był raczej mało zauważalny. Z czasem jednak, kiedy weszła w życie ustawa o własności lokali, a wspólnoty mieszkaniowe zaczęły zarządzać swoimi budynkami, temat miejskich podwórek narastał.

Opisane przez nas liczne problemy związane z koegzystencją publicznego właściciela i współwłaścicieli indywidualnych mają swoje korzenie przeważnie w latach 70-tych ubiegłego wieku i praktyki lat późniejszych, kiedy to przy ustanawianiu odrębnej własności lokali w budynkach państwowych i ich sprzedaży na rzecz najemców ukształtowała się praktyka wydzielania działki pod budynkiem po obrysie budynku. W tej sytuacji podwórka, niezbędne do obsługi nieruchomości, zostały wyłączone z prywatyzacji zasobu państwowego, a później komunalnego.

Wydział Skarbu Miasta UMK prezentuje stanowisko sprowadzające się do argumentu, że przed rokiem 2009, a dokładnie przed dodaniem do artykułu 34 ugn ustępu 6b, wydzielanie działek po obrysie budynku i zbywanie lokali wyłącznie z udziałem w gruncie pod budynkiem było działaniem całkowicie legalnym i prawidłowym. Nie można zgodzić się z takim twierdzeniem, że tworzenie nieruchomości lokalowych, z których racjonalne

korzystanie jest wyłączone, było kiedykolwiek dopuszczalne, jedynie dlatego że nie istniał przepis, który by tego wprost zakazywał. To że wyodrębnianie mieszkań musi bezwzględnie być przeprowadzone w taki sposób, aby zapewniony był do nich dostęp bez naruszania czyjegokolwiek prawa, można było bez trudu wyczytać z norm wyższego rzędu czy też zasad zdrowego rozsądku.

Natomiast to, że GMK z faktu wydzielenia działki gruntu, niespełniającej wymogów działki budowlanej, jeszcze próbuje dla siebie osiągać korzyści w postaci wynagrodzenia za rzekome **bezumowne korzystanie**, jest już działaniem nad wyraz kuriozalnym. Takie podejście do problemu nie tylko go pogłębia, ale nie przystaje do zasad współzycia społecznego. W rozmowie telefonicznej z Wydziałem Mieszkalnictwa MRiT oświadczono nam, że po raz pierwszy spotkano się z faktem, aby w tych okolicznościach naliczono jeszcze opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej. Omówienie sprawy rzekomo bezumownego korzystania z terenu podwórek w sytuacjach opisanych wyżej przedstawiono w załączniku.

W obecnych realiach prawnych wydzielenie działki po obrysie budynku jest wprost zakazane. Definicję działki budowlanej zawiera art.4.pkt 3 a) ugn (dodany w roku 2000). Zgodnie z nim działka budowlana to zabudowany grunt, którego wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń na niej położonych. Z orzeczenia Sądu Najwyższego (sygn.akt VCSK 248/08) jasno wynika, że grunt stanowiący nieruchomość wspólną powinien spełniać wymagania działki budowlanej oraz umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków. Wskazuje ono też jednoznacznie, że pojęcie nieruchomości wspólnej dotyczy również odpowiedniego gruntu stanowiącego otoczenie budynku.

Kiedy ustawodawca zorientował się, że przepisy są nieracjonalne i komplikują sytuację, wprowadzono regulację zawartą w przepisie art.209a, który został dodany w 2000 roku do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jeśli wziąć pod uwagę zapisy art. 209a ust.1 ugn to nie znajdujemy tam stwierdzenia, aby roszczenie właścicieli lokali w stosunku do gminy o **zawarcie umowy o przeniesienie własności gruntu musiało nastąpić odpłatnie**. I nie stoi to w sprzeczności z przepisami art.67 i art.68 ugn.

Na mocy ustawy z 1990 r. **gminy otrzymały od Skarbu Państwa grunty – za darmo**. Dlaczego wobec tego miałyby na tym zarabiać? Przecież to mieszkańcy miasta stanowią gminę, a rada miasta i urząd miasta są ich przedstawicielami, a nie instytucją samą dla siebie. Ale Miasto Kraków postanowiło jednak na tym „zarobić”.

Inne duże miasta rozwiązały ten problem w sposób bardziej korzystny dla mieszkańców, jak np. w Poznaniu, Gdańsku czy Szczecinie, gdzie podwórka użyczają się wspólnotom bezpłatnie albo wydzierżawia czy przekazuje działki za symboliczną złotówkę. Potwierdzone to zostało w rozmowie telefonicznej z Wydziałem Mieszkalnictwa MRiT.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (art.13) nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być także przedmiotem: zrzeczenia się, użyczenia, trwałego zarządu, darowizny, mogą być też obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Jednak WSM UMK od lat preferuje wyłącznie dzierżawę terenu podwórka, ponieważ jest to wariant najbardziej korzystny finansowo dla GMK (stały dopływ środków finansowych), a do tego pozbywa się problemu. Aprobowany jest też drugi wariant, także odpłacalny dla Gminy, czyli możliwość wykupienia części działki.

Natomiast Wspólnota stoi na stanowisku, że najbardziej sprawiedliwe w powstałej sytuacji byłyby inne formy, jak darowizna, zrzeczenie się, bezpłatne użyczenie, czy też służebność (w tym zrzeczenie się wynagrodzenia lub wynagrodzenie w postaci świadczeń w naturze).

W niektórych sytuacjach, przy stanie rzeczy trwającym dziesiątki lat, nie można wykluczyć zasiedzenia służebności czy też zasiedzenia nieruchomości gruntowej.

Należy tu zaznaczyć, że w publikacjach prawniczych obecny jest także pogląd, iż społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności nieruchomości gminy jest wykonywanie zadań publicznych, a za takie właśnie można uznać umożliwienie mieszkańcom prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku oraz doprowadzenia do stanu, w którym nieruchomość wspólna będzie spełniać wymogi działki budowlanej. W takim przypadku należy nadać pierwszeństwo interesowi społecznemu przed indywidualnym interesem gminy w postaci uzyskiwania ewentualnych dochodów z nieruchomości.

Nie jest też odosobniony pogląd, że gmina nie musi osiągać dochodu (a nawet przychodu) w związku z gospodarowaniem jej nieruchomościami. Nieruchomości te podlegają bowiem ochronie ze względu na szerzej pojmowane cele społeczne, przeznaczone są do korzystania przez ogół społeczeństwa. Prawidłowa gospodarka nieruchomościami gminnymi nie może więc polegać na osiąganiu przez gminę jak największego zysku z nieruchomości.

W naszym przekonaniu sytuacja powstała w wyniku sprzedawania lokali w budynkach usytuowanych na działce po obrysie budynku jest bowiem sytuacją wyjątkową, a umożliwienie mieszkańcom prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku, w tym dostępu do drogi publicznej, oraz doprowadzenie do stanu, w którym nieruchomość wspólna będzie spełniać wymogi działki budowlanej, powinno być traktowane jako priorytet w ramach wykonywania zadań publicznych gminy.

Kraków, dnia 19.07.2024 r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

✱

.....

.....

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
BUDYNKÓW
Al. Głowackiego 11B/11C
31-100 Kraków
E: NIP: 678 219 64 23

Omówienie spraw związanych ze zmianą przepisów miejscowych

Proponujemy rozważyć następujące aspekty związane z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisami zawartymi w uchwałach Rady Miasta Krakowa.

Naliczanie wynagrodzenia za rzekomo bezumowne korzystanie z terenu podwórek będących własnością Gminy Miejskiej Kraków

Sytuacje, jakie powstawały w wyniku wydzielania działek po obrysie budynku stanowią **szczególny przypadek**, który wymaga indywidualnego podejścia i w żadnym razie nie może być kwalifikowany jako przykład bezumownego korzystania wspólnoty z cudzej własności.

Bezumowne korzystanie wymaga jakiejś woli, pewnego rodzaju własnej inicjatywy określonego podmiotu, który, mimo braku ku temu tytułu prawnego, decyduje się na korzystanie z cudzej własności, mimo że może tego nie czynić.

Natomiast w omawianych tutaj sytuacjach mieszkańcy zostali postawieni przed faktem dokonanym.

To z winy organów władzy publicznej grunty zostały wydzielone tak, że od chwili podziału korzystanie z tego co zawsze chodnika prowadzącego do klatki schodowej oznacza przechodzenie po gruncie należącym do gminy. Osoby dokonujące podziału gruntów w imieniu organów władzy samorządowej doskonale znały lokalizację i sposób rozmieszczenia wejść do budynków, a także sposób zagospodarowania terenu podwórek, zatem wiedziały, jakie będą skutki ich decyzji. Żaden z mieszkańców nie był stroną postępowań podziałowych, żaden z mieszkańców nie miał zatem prawa głosu, czy możliwości sprzeciwu wobec niedorzecznych działań decydentów.

Tym samym, od dnia uprawomocnienia się postanowień i decyzji w toku postępowań podziałowych, budynki te stawały się swoistymi enklawami bez prawnej możliwości korzystania ze znajdujących się w nich lokalach. A wszystko to – jeszcze raz to należy podkreślić – stało się wyłącznie w wyniku działań organów władzy publicznej.

W naszej ocenie taki stan faktyczny absolutnie nie może być postrzegany jako bezumowne korzystanie w rozumieniu kodeksowym. Nadto zastrzeżenie w uchwale Rady Miasta warunku w postaci zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, aby można było nabyć teren, o który należy dopełnić działkę, aby spełniała wymogi działki budowlanej, jest przejawem ustanawiania przepisów miejscowych uniemożliwiających jednostkom wykonywanie ustawowych uprawnień.

Nie wspominając już o fakcie, że obarczanie mieszkańców odpowiedzialnością finansową za działania organów państwa, czy też samorządu, kłóci się z jakimikolwiek zasadami demokratycznego państwa prawa. I nie ma tu żadnego znaczenia fakt, że jeśli chodzi o bezumowne korzystanie, to gmina występuje jako podmiot stosunku cywilnoprawnego, jest uprawniona chronić swoją własność, czy też nawet do tego obowiązana – jak chce WSM UMK – na mocy ustawy o finansach publicznych. Taka interpretacja prawa z zamykaniem oczu na źródło i sprawców problemu, prowadzi do absurdalnych, rażąco niezgodnych z prawem skutków.

W opisywanych okolicznościach **roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gminnej jest bezzasadne**. Nie jest to sytuacja, w której ktoś w złej wierze zajął nieruchomość właściciela. Jak już pisaliśmy, jest to konsekwencja braku wyobraźni ustawodawcy, który przez lata sprzedawał lokale mieszkalne w budynkach usytuowanych na działce po obrysie budynku, ale zapomniał o podwórkach. Dawni najemcy, stając się właścicielami lokali, nie byli świadomi stanu prawnego gruntu otaczającego ich budynek, tym bardziej że sposób korzystania z tego gruntu pozostawał niezmieniony. Konsekwencje prawne okazały się jednak istotne, dają o sobie znać do dzisiaj i wywierają również skutki finansowe.

Budynek jest odcięty od drogi publicznej, albowiem właściciele lokali wychodząc z domu, muszą przejść lub przejechać przez cudzą nieruchomość (należącą do miasta). Każde wyjście na podwórkę oznacza wejście na cudzy grunt, czyli rzekomo bezumowne z niego korzystanie. Wydzielenie działki po obrysie budynku uniemożliwia

korzystanie z niego w sposób prawidłowy i racjonalny, tworzy swoistą „wyspę” niepołączoną prawnie z otoczeniem.

Nie jest też prawdą, że nabywcy lokali wyrażali wolę nabycia gruntu tylko pod budynkiem, co WSM UMK wysnuwa z faktu, że w cenę nabycia nie była wliczona wartość gruntu przeznaczonego na podwórko. Kupujący nie mieli najmniejszego wpływu na sposób wydzielenia działki gruntu. Nie byli także w żaden sposób informowani o tym, że oto nabywają lokal, z którego nie da się korzystać w racjonalny sposób. Dodać należy, że w żadnym z aktów notarialnych dotyczących sprzedaży lokalu nie ma wzmianki o fakcie, iż działka nie spełnia wymogów działki budowlanej (przynajmniej w naszym budynku). Każdy z mieszkańców działał w zaufaniu do sposobu procedowania przez organy władzy publicznej i nie miał najmniejszych podstaw przypuszczać, że po latach to zaufanie obróci się przeciwko niemu.

Na tę sytuację należy też spojrzeć z innej strony. Może to mieszkańcy – nabywcy lokali – powinni wystąpić do gminy z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu sprzedaży lokali dotkniętych wadą w tej postaci, że nie mają oni swobodnego dostępu do swoich mieszkań, to jest bez wdawania się w poważny konflikt prawny z dysponentem sąsiedniej działki. W tym miejscu zwracamy uwagę, że problem ten ma jeszcze inny wymiar. Mianowicie to, że Gmina Miejska Kraków nadal pozostaje właścicielem części lokali w „feralnych” budynkach i lokale te wynajmuje, oznacza że najemcy mieszkań komunalnych, w przeciwieństwie do reszty właścicieli, za korzystanie z działki gminnej nie muszą już płacić. Jak nie trudno zauważyć dochodzi do podziału mieszkańców na tych, których obowiązuje taryfikator i tych zwolnionych z opłat.

Dodać trzeba, że żadne uregulowania dotyczące bezumownego korzystania w związku z przeniesieniem własności nieruchomości (art.209a ugn) nie są ujęte ani w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ani też w uchwale Nr XV/99/03 RMK z dnia 07.05.2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków. (tekst.jedn. obwieszczenie RMK z dnia 11.01.2017 r.).

Natomiast na „genialny pomysł”, iż warunkiem uzyskania bonifikaty przy przeniesieniu własności przyległej nieruchomości będzie uregulowanie wszystkich zobowiązań przysługujących GMK, w tym w szczególności należności z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości gruntowej **wpadła grupa radnych (PiS)**, którzy złożyli projekt uchwały w roku 2008, nie biorąc pod uwagę, że sama zasada naliczania opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej w tych okolicznościach jest nieuprawniona, a przynajmniej kontrowersyjna. Ale dzięki temu GMK otrzymywała dodatkowe środki finansowe.

Z dyskusji podczas obrad wyczytać można prawdziwe powody, jakie towarzyszyły powstaniu uchwały nr LIX/757/08 z dnia 03.12.2008 r. Chodziło przede wszystkim o pozbycie się kłopotu w postaci podwórek, których obsługa generowała koszty, czy też uniknięcie ewentualnych sporów sądowych (też koszty), a przede wszystkim o uzyskanie dochodu ze sprzedaży. Wspólnoty mieszkaniowe miały na tym skorzystać przy okazji. Te same argumenty towarzyszyły uchwale RMK z roku 2018.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami

- Na mocy ustawy z 1990 r. gminy otrzymały od Skarbu Państwa grunty – za darmo; dlaczego wobec tego miałyby na tym zarabiać ?
- Z zapisów art.209a ust.1 ugn nie wynika, że roszczenie właścicieli lokali w stosunku do gminy o zawarcie umowy o **przeniesienie własności gruntu** musiałoby nastąpić odpłatnie, podkreślamy tu **przeniesienie**, a nie **wykupienie**, ponieważ przeniesienie własności może nastąpić w różny sposób, a wiele osób używa tych wyrazów zamiennie.
- Zgodnie z art. 13 ustawy ugn nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być także przedmiotem: zrzeczenia się, użyczenia, trwałego zarządu, darowizny, mogą być także obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Tak więc może należy rozważyć, czy w świetle obowiązujących przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami, a także różnych wyroków Sądu Najwyższego, istnieje możliwość uregulowania sprawy terenu podwórek, w tych szczególnych sytuacjach, w inny sposób niż to opisano w uchwałach RMK.

- Inne sposoby uregulowania sprawy podwórek:
 - ✓ bezpłatne użyczenie
 - ✓ darowiznę
 - ✓ zrzeczenie się
 - ✓ dzierżawę za symboliczną złotówkę
 - ✓ przekazanie za symboliczną złotówkę
 - ✓ służebność gruntową bez wynagrodzenia lub za świadczenia w naturze
 - ✓ służebność gruntową przez zasiedzenie
 - ✓ zasiedzenie własności nieruchomości gruntowej.
- Pytanie w ramach tej części - czy wobec tego samorzady w innych miastach, które do sprawy podchodzą w sposób bardziej korzystny dla mieszkańców, gdzie podwórka użyczają się wspólnotom bezpłatnie lub wdzierżawiają za symboliczną złotówkę, postępują niezgodnie z prawem ?

**Uchwała RMK Nr VV/99/03 z dnia 07.05.2003 r. (t.jedn. obw. RMK z dnia 11.01.2017 r.)
w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków**

Po zapoznaniu się z tekstem uchwały, nie wdając się w szczegóły prawne, można jedynie stwierdzić, że zapisy tam zawarte wymagają uaktualnienia i wprowadzenia do nich idei interesu publicznego.

Inne formy uregulowania przenoszenia własności terenów podwórek

- Co do formy użyczenia WSM UMK twierdzi, że oddawanie nieruchomości gminnych do nieodpłatnego używania wiąże się ze świadomym wyzbyciem się przez gminę uprawnień do pobierania pożytków ze swej własności i zasłania się art.12 ugn, który zobowiązuje jednostki samorządu terytorialnego do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. To powoduje, że umowa użyczenia jest formą prawną stosowaną w GMK wyjątkowo i co do zasady jedynie w stosunku do jednostek miejskich oraz podmiotów użyteczności publicznej w celu realizacji zadań statutowych bądź inwestycji. Dotyczy to również innych form przenoszenia własności, jak np. darowizna, zrzeczenie się.
Tak ustalono w gminnych przepisach, co nie oznacza, że nie można ich zmienić.
- Ponadto UMK podnosi, że gospodarowanie gruntami gminnymi zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki powoduje, że preferowane są odpłatne formy. Można taką tezę obalić przy pomocy innej interpretacji. Chodzi tu o to, że społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności nieruchomości gminy jest wykonywanie zadań publicznych, że gmina nie musi osiągać dochodu w związku z gospodarowaniem swoimi nieruchomościami, że preferowany powinien być interes społeczny, o czym była mowa w końcowych akapitach ogólnego opisu.
- Ale mamy też przykład wyjątkowej hojności GMK – otóż na mocy Uchwały RMK Nr CXXX/3708/24 Skarb Państwa jest podmiotem wyjątkowo uprzywilejowanym i otrzymał 99%-ową bonifikatę od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Mamy równość wobec prawa, czy nie mamy ? O działkach dla instytucji kościelnych już nie wspominamy

Nieprzedłużenie obowiązywania uchwały RMK nr XCIII/2429/18 z dnia 24.01.2018 r.

Nasuwa się pytanie, dlaczego pod koniec 2022 roku RMK nie przedłużyła obowiązywania tej uchwały ? Z posiadanych przez nas informacji, ale niepotwierdzonych, wynika, że RMK planowała, czy też planuje, obniżenie procentu udzielanej bonifikaty przy wykupieniu gruntów, o których mowa w tej uchwale, do 40-50%. Czy RMK szuka środków finansowych u wspólnot mieszkaniowych na pokrycie kolosalnego deficytu budżetu miasta ?

Uchwała RMK Nr LIX/757/082008 z dnia 03.12.2008 r.

w sprawie przenoszenia własności przyległych nieruchomości gruntowych lub ich części, które wraz z dotychczas wydzielonymi działkami gruntu będą spełniać wymogi działki budowlanej z zastosowaniem bonifikaty

Jak wynika z materiałów archiwalnych RMK, do których dotarliśmy, podjęcie tej uchwały nie było żadnym dobrodziejstwem dla wspólnot mieszkaniowych, może przy okazji, a chodziło głównie o interes GMK.

W październiku 2008 roku grupa radnych (chyba PiS – referował radny W.Pietrus) wniosła projekt tej uchwały – druk nr 864 (+uzasadnienie), którego nie udało się nam uzyskać z archiwalnych materiałów RMK w internecie. Pierwsze czytanie projektu uchwały odbyło się 05.11.2008 r., drugie czytanie na sesji w dniu 19.11.2008 r., wprowadzano też jakieś poprawki, a głosowanie nad uchwałą odłożono na następną sesję 03.12.2008 r.

Właśnie wtedy, w roku 2008, ktoś wpadł na „genialny pomysł”, że warunkiem uzyskania bonifikaty będzie uregulowanie wszystkich zobowiązań przysługujących GMK, w tym w szczególności należności z tytułu bezumownego korzystania z przyległej nieruchomości gruntowej. Dzięki temu GMK otrzymywałaby dodatkowe środki finansowe, chociaż ustawa ugn nie zawiera takich przepisów. Sama zasada naliczania opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej w tych okolicznościach, które przedstawiliśmy jest nieuprawniona, a przynajmniej kontrowersyjna.

Z dyskusji podczas obrad wyczytać można prawdziwe powody, jakie towarzyszyły powstaniu uchwały nr LIX/757/08 z dnia 03.12.2008 r. Chodziło przede wszystkim o pozbycie się kłopotu w postaci podwórek, których obsługa generowała koszty, czy też uniknięcie ewentualnych sporów sądowych (też koszty), a przede wszystkim o uzyskanie dochodu ze sprzedaży.

Zacytujemy tu tylko kilka stwierdzeń (zachowano oryginalną pisownię):

- mamy w Krakowie w wielu miejscach jako gmina działki, które faktycznie użytkują mieszkańcy, wspólnoty dokładnie i miasto to utrzymuje, mniej więcej orientacyjna kwota to jest 7 milionów zł w złotych rocznie
- i żeby pewnego tego balastu gmina się pozbyła temu służy ten projekt
- projekt uchwały również umożliwi odblokowanie pewnych zatorów, jeżeli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych
- uchwała ma spowodować, że nie będziemy płacić podatków za to co jest użytkowane przez właścicieli w różnych wspólnotach z jednej strony, a z drugiej strony da tym ludziom możliwość pełnego gospodarowania tymi nieruchomościami
- my płacimy podatek. niewielki, ponosimy wszystkie koszty związane z utrzymaniem tego, administrowaniem, sprawdzaniem itd., no to jest trochę bez sensu
- w ten sposób byśmy wymusili na mieszkańcach szybkie decyzje
- odkorkuje nam problem, zdejmie z nas koszty, a da ludziom możliwość dysponowania
- niesie zarówno dla mieszkańców jak i dla miasta zdecydowane korzyści
- dlaczego mamy płacić z podatków czyjeś wejście do domu,..... wjazd do garażu tym bardziej
- no to jest jakiś opór no to sprawa wylądowała w sądzie i żeby tą procedurę, te wszystkie przypadki, których jest mnóstwo w Krakowie ominąć, ominąć procedurę w Krakowie sądową ku temu służy ten projekt uchwały.

Uchwała RMK Nr XCIII/2429/18 z dnia 24.01.2018 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.

Projekt uchwały grupy radnych (druk nr 2566 + uzasadnienie) wpłynął 06.12.2017 r. i należy domniemywać, że chodzi o grupę radnych PiS, tak jak w roku 2008. Projekt procedowany był na posiedzeniu RMK w dniu 10.01.2018 r. oraz na sesji w dniu 24.01.2018 r. i wówczas uchwała została podjęta. Z uzasadnienia do projektu uchwały można wyczytać te same

argumenty co poprzednio w roku 2008, to jest ponoszenie kosztów utrzymania podwórek, umożliwienie kontynuowania sprzedaży lokali gminnych (blokowanej przez niezgodności geodezyjno-prawne z rzeczywistym stanem nieruchomości) i uzyskania z tego tytułu dochodów. Dalej też uznawano, że opłata za bezumowne korzystanie jest prawidłowym uregulowaniem w tych okolicznościach, ale trzeba zaznaczyć, że wprowadzono - z korzyścią dla wspólnot mieszkaniowych - również bonifikatę od tej opłaty.

Ze stenogramów sesji wynika, że radnym nieznane są przepisy prawne w omawianym na sesji zakresie, co obrazują kolejne cytaty z posiedzenia RMK z dnia 10.01.2018 r. (pisownia oryginalna):

- **wspólnoty mieszkaniowe chcąc zaoszczędzić pieniądze robiły podział geodezyjny po obrysie budynku**, który doprowadził do tego, że czasami nawet dojścia do tych budynków nie są własnością wspólnoty bo ludzie robili to **świadomie, żeby jak najmniej zapłacić...** (totalna nieznajomość przepisów i faktów)
- wiadomo, że były i takie przypadki, że wykupywano mieszkania po obrysie budynku. Były również **przypadki przedziwne, takie, które wykupywały z zapasem ziemi wokół budynku** Ktoś to **podjął taką decyzję** kilka lat temu będąc np. w zarządzie **wspólnoty** w tej chwili ma do czynienia z mieszkańcami, którzy te koszty poniosą.....

Odstąpienie od naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

W kwestii odstąpienia od naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie WSM UMK zastania się z kolei przepisami § 5 ustawy z dnia 17.12.2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych i twierdzi, że nie jest to możliwe, jeżeli nieruchomość gminna jest wykorzystywana przez osoby trzecie.

To w zestawie tych wszystkich okoliczności, opisanych w niniejszym piśmie jest według nas nieuprawnione i niezgodne z prawdą.

Zapomniano również przywołać inny artykuł tej ustawy obowiązujący od 01.06.2017 r. Chodzi tu o art.54a tej ustawy, który mówi o możliwości zawarcia ugody w sprawie spornej należności cywilnoprawnej, po dokonaniu pisemnej analizy skutków, uwzględniającej okoliczności sprawy.

Nasuwa się tu pytanie, czy taką samą dbałość o finanse Gminy wykazywano, kiedy sprzedawano działki, które, jak się okazało, należały do pewnej prywatnej spółki, a następnie z powodu nieprawidłowości konieczna była wypłata odszkodowania ?

Czy taką samą dbałość wykazywano, kiedy wydawano miliony na niepotrzebną telewizję, na spółkę 5020 i horrendalne odprawy dla zarządu tej spółki ?

Czy taka sama dbałość o finanse Gminy wynika z faktu, że w naszym budynku od ponad dwóch lat trzy lokale gminne pozostają niezasiedlone (lokal trzypokojowy i dwie garsoniery - łącznie ok.100 m²). Z tytułu własności tych lokali GMK ponosi określone opłaty w ramach kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, według naszych szacunkowych obliczeń to rocznie kwota około pięciu tysięcy rocznie.

Kraków, dnia 19.07.2024 r.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

*

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
BUDOWLANY
Al. Słowackiego 11B/11C
01-109 Kraków
NIP: 876 219 84 23