

UCHWAŁA NR VII/47/15
RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE

z dnia 3 marca 2015 r.

w sprawie skargi Pani I M na Burmistrza Sokółki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 229 pkt.3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013r. poz. 267, z 2014 r. poz. 183) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę Pani I M z dnia 25 stycznia 2015 r. na Burmistrza Sokółki w przedmiocie niewykonania uchwały Nr XXI/160/08 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 90 poz. 861 z późn. zm.), przez wydanie 12 stycznia 2015 r. Zarządzenia Burmistrza Nr 23/2014 r. o odstąpieniu od przeznaczenia do sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego nr 7, położonego Na Osiedlu Zielonym w bloku Nr 6, na rzecz jego najemcy Pani I M

§ 2. Uzasadnienie uchwały zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Na podstawie art. 239 § 1 KPA poucza się, że w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sokółce


mgr Daniel Supronik

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr VII/47/15
Rady Miejskiej w Sokółce
z dnia 3 marca 2015r.

UZASADNIENIE

W odpowiedzi na skargę złożoną przez Panią I M na Burmistrza Sokółki dotyczącą nie wykonania Uchwały Rady Miejskiej w Sokółce o Nr XXI/160/08 z dnia 27 marca 2008 roku, w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości gruntowych i lokali oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, poprzez podjęcie w dniu 12 stycznia 2015 roku Zarządzenia Nr 23/2014 anulującego Zarządzenie Burmistrza Sokółki z dnia 12 listopada 2014 roku o Nr 489/2014, co skutkowało odmową zbycia lokalu mieszkalnego z zasobu lokalowego Gminy Sokółka w formie bezprzetargowej, należy stwierdzić iż, skarga jest bezzasadna.

W dniu 22 lipca 2014 roku Pani I M zam. \ złożyła wniosek do Burmistrza Sokółki o sprzedaż na jej rzecz zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego. Do wniosku dołączyła kopie :

- umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w Sokółce na Os.Zielonym 7/23, zawartą pomiędzy Panią I B /obecnie M / z dnia 25 kwietnia 1983 roku a Dyrektorem PGKiM oraz
- decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Sokółka z 8 czerwca 1992 roku o zamianie i przydziale lokalu mieszkalnego na wniosek stron, z której wynika, iż Pani I ; M przydziela się lokal mieszkalny Nr 7 w budynku na Os.Zielonym 6 na polepszenie warunków mieszkaniowych jej rodziny,
- umowę najmu lokalu mieszkalnego z dnia 1 lipca 1992 roku zawartą z Panią I M do lokalu mieszkalnego Nr 7 położonego w Sokółce na Os.Zielonym 6 która trwa do chwili obecnej.

We wniosku tym wnioskodawczyni w pozycji stan majątkowy wnioskodawcy i członków jej rodziny podała, że jej mąż H "jest współwłaścicielem 1/3 części domu jednorodzinnego".

Ustalono w Wydziale Polityki Budżetowej i Finansów w/m, że Pan H M mąż wnioskodawczyni wraz z siostrą H M istotnie jest współwłaścicielem budynku mieszkalnego położonego w Sokółce przy ul.Mariańskiej.

O fakcie tym został poinformowany Burmistrz Stanisław Małachwiej i drugi zastępca Burmistrz Piotr Bujwicki.

Posiadając taką informację, z której wynika, że Państwo M mają już zaspokojoną potrzebę mieszkaniową, w dniu 12 sierpnia 2014 roku zostało sporządzone pismo o odmowie sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz Państwa M. W dniu 18 sierpnia 2014 roku Aktem Notarialnym Umową darowizny Pan H M darował swojemu synowi M udział 1/3 części w budynku mieszkalnym i gospodarczym oraz taki sam udział w działce gruntu oznaczonej Nr 1218 o pow.0.1265ha. W dniu 19 sierpnia 2014 roku

Pani I M . składa oświadczenie o fakcie dokonania przez jej męża darowizny na rzecz syna na dowód tego, że nie posiada żadnego majątku.

Pismo z 12 sierpnia 2014 roku nie zostało podpisane przez Burmistrza i w dniu 20 sierpnia 2014 roku trafiło do pracownika.

Poproszono Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Sokółce jako zarządcę terenu o przedłożenie dokumentacji technicznej dotyczącej tego lokalu niezbędnej do prowadzenia sprawy sprzedaży lokalu. Pismem z dnia 2 października 2014 roku / otrzymanym w dniu 7 października 2014r/ZGKiM przedkłada żadaną dokumentację.

Dnia 8.10.2014 roku zostaje podpisana umowa-porozumienie na pokrycie kosztów związanych z nabyciem lokalu mieszkalnego w wysokości 570 zł.

Jest to koszt sporządzenia operatu szacunkowego dla zbywanego lokalu mieszkalnego przez rzeczoznawcę majątkowego. W tym dniu Pani I M uiściła kwotę wynikającą z umowy z dnia 8.10.2014 roku i 09.10.2014 roku, Burmistrz Sokółki zlecił wykonanie szacunku dla lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem zbycia.

W dniu 30 października 2014 roku rzeczoznawca majątkowy ustaliła cenę lokalu i przekazała szacunek tutejszemu Urzędowi.

W dniu 30 października sporządzono projekt Zarządzenia Burmistrza Sokółki o przeznaczeniu lokalu mieszkalnego do sprzedaży.

Zgodnie z §33 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miejskiego w Sokółce, projekt Zarządzenia przedłożono Burmistrzowi Piotrowi Bujwickiemu do akceptacji.

Burmistrz Piotr Bujwicki nakazał wstrzymać się ze sprzedażą lokalu do miesiąca grudnia /t.j.3-4 tyg/.

W dniu 07 listopada 2014 roku do tut. Urzędu zgłosił się Pan D: M syn I i H M który poprosił o udostępnienie akt sprawy. Po konsultacji z radcą prawnym ustalono, że istnieje możliwość udostępnienia akt sprawy, gdyż udostępnianie to następuje w ramach dostępu do informacji publicznej. Akta zostały udostępnione.

Pan D M dokonał sfotografowania całej ich zawartości. W dniu 12 listopada 2014 roku Burmistrz Sokółki po wcześniej umówionym terminie spotkał się z Panem H M i polecił przygotować Zarządzenie i uruchomić procedurę sprzedaży.

Jeszcze tego samego dnia przygotowano projekt Zarządzenia i po spełnieniu wymogów określonych w Regulaminie Organizacyjnym Urzędu Miejskiego w Sokółce zostało ono podpisane przez Burmistrza i zarejestrowane pod Nr 489/2014. Po podpisaniu Zarządzenia zgodnie z wymogami art.34 i 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym i podano do publicznej wiadomości w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz w BIP-ie na stronie internetowej miasta Sokółka.

Termin ogłoszenia upłynął w dniu 29 grudnia 2014 roku. W tym dniu sporządzono pismo, w którym poproszono o stawienie się w Urzędzie Miejskim w Sokółce w dniu 5 stycznia 2015

roku w celu podpisania protokołu uzgodnień w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego. W dniu 5 stycznia 2015 roku Państwo M podpisali protokół uzgodnień. Po jego oparafowaniu przez II Burmistrza Antoniego Stefanowicza przedłożono go Pani Burmistrz do podpisu.

Pani Burmistrz nie podpisała tego protokołu i poleciła przygotować Zarządzenie, które anuluje Zarządzenie Burmistrza Sokółki z dnia 12 listopada 2014 roku.

W dniu 7 stycznia 2015 roku przygotowano projekt tego Zarządzenia i przedłożono projekt do oparafowania dla Rady Prawnego Danuty Kowalczyk.

W dniu 8 stycznia b.r Zarządzenie przedłożono Pani Burmistrz do podpisu. Podjęte Zarządzenie zostało upublicznione na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Sokółce.

Wartość lokalu mieszkalnego / trzy pokoje, kuchnia, łazienka/ o pow. 52.14m + pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy o pow. 7.52m/została ustalona na kwotę – 132.580zł/. Zgodnie z §8 ust.1 pkt.2 Uchwały Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29 kwietnia 2010 roku przysługuje 90% bonifikata od ceny lokalu mieszkalnego.

W tym przypadku do zapłaty pozostaje 10% ceny t.j 13.258zł. Jest to kwota wolna od podatku VAT.

Nieruchomości gminne są mieniem publicznym i Gmina Sokółka tym mieniem gospodaruje i decyduje czy i jakie nieruchomości przeznaczy do sprzedaży, w tym także do sprzedaży w formie bezprzetargowej.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 18 czerwca 2008 roku o Nr.II SA/Gd 125/08 oraz Wojewoda Lubelski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 3 lipca 2009 roku NK.II.0911/294/09 potwierdził, iż na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami pierwszeństwo nie jest równoznaczne z roszczeniem, nie jest także prawem podmiotowym, z którego wynikałoby roszczenie "przymuszające" właściciela do sprzedaży nieruchomości.

Stosownie do brzmienia art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn.zm.), do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy nie stanowią inaczej. W oparciu o powyższy przepis Rada Miejska w Sokółce powzięła w dniu 27 marca 2008 r. uchwałę Nr XXI/160/08 w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2008 r. Nr 90 poz. 861 z późn. zm.). Powyższa uchwała określa jedynie ogólne zasady, natomiast decyzje w indywidualnych sprawach dotyczących sprzedaży nieruchomości podejmuje Burmistrz Sokółki, gdyż zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań Burmistrza należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 2) ustawy o samorządzie gminnym, Rada Miejska stanowi tylko o kierunkach działania Burmistrza, natomiast nie może narzucić mu obowiązku wykonania konkretnej czynności w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym.

Zarządzenie Burmistrza Sokółki Nr 489/2014 z dnia 12 listopada 2014 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego (dotyczy lokalu nr 7 na Osiedlu Zielonym 6), zostało uchylone Zarządzeniem Burmistrza Sokółki Nr 23/2015 z dnia 12 stycznia 2015 r. w związku z odstąpieniem od przeznaczenia lokalu do sprzedaży. Burmistrz Sokółki mogła to uczynić w związku z faktem, iż nie był podpisany jeszcze przez obie strony protokół uzgodnień, który mógłby stać się podstawą wystąpienia przez najemcę z roszczeniem przeciwko Gminie. Sam fakt wydania zarządzenia przez Burmistrza nie zrodził po stronie najemcy roszczenia o wykup lokalu. Takie stanowisko prezentuje również Sąd Najwyższy, który w Wyroku z dnia 17 lipca 2009 r. (IV CSK 109/09) stwierdza, iż dopiero podpisany przez obie strony protokół z przetargu jak i protokół z rokowań stanowią podstawę zawarcia umowy i stronom protokołu uzgodnień przysługuje roszczenie o zawarcie umowy. Podobnie stwierdza Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 24 lipca 2012 r. wydanym w sprawie Sygn.akt V Ca 1410/12 (Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych), w którego uzasadnieniu podkreśla, iż : " ... z momentem podpisania protokołu rokowań po stronie powodów powstało roszczenie o zawarcie umowy, na warunkach uzgodnionych w tym protokole. Skoro bowiem strony porozumiały się co do wszystkich elementów kontraktu, to powodowie mogą domagać się zawarcia umowy na uzgodnionych warunkach".

Wobec tego wnioskodawca nie może żądać od Gminy Sokółka, aby ta zbyła na jej rzecz nieruchomości. Dodatkowo należy podkreślić że, zgodnie z art.4 ustawy z dnia 21 czerwca 2010 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tekst jednolity /Dz.U z 2014 roku poz.150/, do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

Gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach.

Niewielki zasób lokalowy Gminy Sokółka, nie jest w stanie zaspokoić potrzeb lokalowych wynikających z wyroków sądowych orzekających o potrzebie dostarczenia lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych oraz nie daje możliwości zrealizowania listy osób oczekujących na przydział lokalu komunalnego. Z tego też względu wyzbywanie się zasobu lokalowego z tak dużą bonifikatą nie jest działaniem zasadnym. Tym bardziej że najemcy nabywają lokale za niewielkie kwoty, a po okresie pięciu lat zbywają je, za cenę wolnorynkową wielokrotnie wyższą niż nabyli od Gminy.

Z tych też względów Burmistrz Sokółki nie naruszyła prawa, słusznie podejmując Zarządzenie o anulowaniu zarządzenia wcześniejszego, dotyczącego zbycia lokalu na preferencyjnych warunkach określonych w Uchwale Rady Miejskiej w Sokółce z 2010 roku .

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Rada Miejska w Sokółce uważa skargę za bezzasadną.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sokółce
mgr Daniel Supronik