

UCHWAŁA Nr XLV/670/2014  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE  
z dnia 26 czerwca 2014r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Koszalina

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 267, z 2014r. poz. 183) oraz § 66 ust. 1 i 2 Uchwały Nr V/44/2003 z dnia 20 lutego 2003 r. Rady Miejskiej w Koszalinie Statut Miasta Koszalina (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2003r. Nr 25, poz. 347, z 2005r., Nr 66, poz. 1458; Nr 66, poz. 1459, z 2007r. Nr 40, poz. 579, Nr 113, poz. 1963), Rada Miejska w Koszalinie, po uprzednim zbadaniu skargi przez Komisję Rewizyjną uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje za bezzasadną skargę złożoną przez (...) działającą z pełnomocnictwa (...) z dnia 18 kwietnia 2014r. na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski

## UZASADNIENIE

W dniu 18.04.2014r. do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła skarga (...) działającej w imieniu (...), zwanego w dalszej części Skarżącym. Skarga została złożona na działalność Prezydenta Miasta Koszalina. Przedmiotowa skarga na podstawie art. 231 w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego została przekazana do rozpatrzenia według właściwości Radzie Miejskiej w Koszalinie (data wpływu skargi 06.05.2014r.).

W skardze Skarżący zarzuca min. bezczynność i bierność działającego w imieniu Gminy Miasto Koszalin Prezydenta Miasta Koszalina, związaną z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości, co przekłada się jak twierdzi Skarżący na straty finansowe współużytkowników wieczystych, ograniczenie prawa własności i brak uregulowania prawnego użytkowanych bezumownie przez Gminę Miasto Koszalin chodników i dróg gminnych. Ponadto Skarżący wskazuje, że Gmina Miasto Koszalin jest w posiadaniu wszelkich dokumentów koniecznych do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Wskazuje na nieprawidłowości związane z regulacją tego stanu oraz wymienia, według Skarżącego kwoty nienależnie pobranej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Prezydent Miasta Koszalina w stanowisku do skargi, z dnia 03.06.2014r. poinformował, że Skarżący nabył w dniach 06.12.2006r. i 12.01.2007r. w obrocie wtórnym prawo własności lokali niemieszkalnych nr 6 i nr 5 wraz z prawem użytkowania wieczystego do dnia 20.12.2035r. w udziale łącznym 3.554/10.000 części w nieruchomości zabudowanej pawilonem usługowo - handlowym, położonej w Koszalinie ul. (...), w obrębie ewidencyjnym nr 19, oznaczonej przed podziałem działką nr 667/2.

W związku z nabyciem praw do przedmiotowej nieruchomości pełnomocnik Skarżącego wystąpiła w dniu 03.03.2007r. z wnioskiem o sprostowanie przez Miasto wyliczonej wysokości opłaty rocznej z tytułu współużytkowania ww. nieruchomości o części działki, które znajdują się w miejscowym planie w obszarach przeznaczonych na drogi publiczne, klasy dojazdowej kategorii gminnej, podnosząc, iż tereny działki zajęte pod drogi publiczne, drogi dojazdowe i chodniki publiczne stanowią znaczną powierzchnię w całości działki, co ma wpływ na wyliczenie wysokości opłaty od użytkownika wieczystego.

W dniu 23.05.2007r. Prezydent Miasta wyraził wolę dokonania korekty granicy działki nr 667/2 w obrębie nr 19, w celu pozyskania przez Miasto z działki nr 667/2 terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, klasy dojazdowej o kategorii gminnej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, po uprzednim dokonaniu podziału nieruchomości, w konsekwencji na podjęcie czynności zmierzających do nabycia przez Miasto terenów przeznaczonych na drogi publiczne pod warunkiem uzyskania zgody wszystkich współużytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości.

Decyzją GK.II.BZ.7430-30/08 z dnia 29.10.2008r. Prezydenta Miasta Koszalina zatwierdzono z urzędu podział nieruchomości oznaczonej działką nr 667/2 o pow. 0,2097 ha w obrębie nr 19 w wyniku którego zostały wydzielone działki nr 667/4, 667/5 i 667/6 o łącznej pow. 0,0424 ha przeznaczone pod drogę publiczną oraz działka nr 667/7 o pow. 0,1673 ha pozostająca w dotychczasowym użytkowaniu – usługi komercyjne.

Zgodę na zbycie działek wydzielonych pod drogi publiczne uzyskano wówczas od wszystkich współużytkowników wieczystych. W celu uregulowania stanu prawnego w odniesieniu do działek drogowych ze wszystkimi wówczas użytkownikami wieczystymi uzgodnione zostały warunki zbycia przysługujących praw, na podstawie podpisanych

protokołów rokowań. Zgodnie z zawartymi ustaleniami strony zobowiązały się, że na dzień zawarcia umowy w formie aktu notarialnego zbywane działki będą wolne od hipotek i roszczeń. Termin umowy notarialnej został pierwotnie ustalony na dzień 14.04.2009r. O konieczności dostarczenia do umowy notarialnej zgody wierzycieli na zwolnienie spod zabezpieczenia praw ułamkowych udziałów współużytkowania wieczystego strony zostały poinformowane. Z uwagi na brak uzyskania do dnia 14.04.2009r. zgody banku na zwolnienie spod zabezpieczenia nabywanych udziałów odstąpiono od zawarcia umowy notarialnej. Posiadając jednak zgodę wszystkich uprawnionych tj. wszystkich współużytkowników wieczystych na zbycie w drodze umowy na rzecz Gminy Miasto Koszalin praw do przedmiotowych działek, a także w związku z zapewnieniem stron o podjętych i prowadzonych przez nich czynnościach w sprawie zwolnienia udziałów w działkach drogowych z obciążenia hipotecznego w dniu 17.06.2009r. została zawarta umowa notarialna Rep. "A" Nr 2898/2009 dotycząca nabycia wolnych od obciążeń udziałów we współużytkowaniu wieczystym ww. działek, w której trzech współużytkowników wieczystych sprzedało Gminie Miasto Koszalin całe swoje udziały, wynoszące odpowiednio 1430/10.000 części, 1452/10.000 części oraz 2130/10.000 części związane z własnością lokali niemieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości we współużytkowaniu wieczystym działek nr : 667/4, 667/5 i 667/6 o łącznej powierzchni 0,0424 ha w obrębie nr 19. Zatem Gmina nabyła udziały do działek drogowych wynoszące łącznie 5.012/10.000 części. Na podstawie zawartej umowy Gmina Miasto Koszalin wniosła o odłączenie z księgi wieczystej nr KO1K/00039669/3 działek gruntu nr 667/4, 667/5, 667/6, założenie dla nich odrębnej księgi wieczystej z wpisem w dziale II Gminy Miasto Koszalin jako właściciela gruntu oraz właścicieli lokali niemieszkalnych nr 1, 5 i 6 jako współużytkowników wieczystych gruntu do dnia 20.12.2035r. w odniesieniu do nie nabytych udziałów: 1434/10.000 części, 2092/10.000 części i 1462/10.000 części, przysługujących pozostałym współużytkownikom w tym Skarżącemu.

Ponieważ sprzedaż wyodrębnionej części ograniczała się jedynie do trzech udziałów użytkowników wieczystych (brak było sprzedaży pozostałych udziałów) Sąd Rejonowy w Koszalinie Wydziału Ksiąg Wieczystych postanowieniem Sygn. akt Dz Kw.7101/09 z dnia 24.08.2009r. odmówił wpisu zgodnie z wnioskiem, na podstawie zawartej umowy w formie aktu notarialnego.

Sąd zważył, że przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym regulujące szczegółową treść i sposób dokonania wpisów w księgach wieczystych w systemie informatycznym dla tzw. „nieruchomości wspólnej”, prowadzi się jedną księgą wieczystą. Przepisy rozporządzenia nie przewidują możliwości zakładania ksiąg wieczystych osobno dla nieruchomości wspólnej, która stanowi wyłącznie prawo użytkowania wieczystego.

Nie wykupione pozostawały udziały przysługujące Skarżącemu w wysokości łącznej 3.554/10.000 części oraz udziały w wysokości 1.434/10.000 nabyte przez użytkownika wieczystego w obrocie wtórnym (umowa sprzedaży 26.09.2009r.). Przy czym nowi nabywcy praw wyrażali wówczas wolę zbycia swoich udziałów, dostarczając jednocześnie zgodę Banku na zwolnienie nabywanych przez Miasto udziałów z obciążenia hipotecznego. Ponieważ do skuteczności zawarcia umowy sprzedaży pozostałych udziałów była niezbędność stawienia się do umowy pozostałych użytkowników wieczystych oczekiwano na dostarczenie przez Skarżącego zgody Banku na zwolnienie z obciążeń nabywanych udziałów.

Natomiast w związku z prowadzonym w stosunku do Skarżącego postępowaniem administracyjnym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowanego w Koszalinie

w sprawie wykonania ogrodzenia na przedmiotowej nieruchomości i nakazem rozbiórki elementów ogrodzenia tj. bramy wjazdowej stalowej usytuowanej od strony ulicy (...) i od ulicy (...) , furki i balustrady stalowej wydzielającej teren przy budynku, usytuowanych na granicy działki nr 667/7 - Pełnomocnik Skarżącego odmawiała wówczas zbycia udziałów w działkach drogowych (pismo z dnia 03.08.2009r.). Wskazując , że z uwagi na toczące się postępowanie sprawa nowych granic działki nie może być sfinalizowana.

W związku z koniecznością uregulowania stanu prawnego działek wydzielonych pod drogi publiczne Gmina Miasto Koszalin w piśmie z dnia 22.07.2010r. kierowanym do Skarżącego wносиła o niezwłoczne przystąpienie do zawarcia umowy sprzedaży w nieprzekraczalnym terminie do 31.08.2010r. Termin zawarcia umowy notarialnej został wyznaczony na dzień 18.08.2010r., wskazując przy tym o konieczności uzyskania zgody na zwolnienie przysługujących udziałów do ww. działek z obciążeń hipotecznych .

Korespondencja kierowana do Strony nie była odbierana, natomiast dekretowana do wiadomości Pełnomocnika strony , została odebrana w dniu 26.07.2010r. W konsekwencji Skarżący nie przystąpił do zawarcia umowy notarialnej ustalonej na dzień 18.08.2010r., tym samym uchylał się od zawarcia umowy sprzedaży.

Natomiast z tytułu ograniczonego dysponowania przedmiotowym gruntem Pełnomocnik Skarżącego wystąpiła z roszczeniem do Gminy o wypłatę należności w wysokości 13.800,00 złotych stanowiącą rekompensatę strat i kosztów poniesionych w okresie od 2007r. do 2010r.

Na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 5.10.2010r. nie uznano roszczenia Skarżącego i odmówiono zapłaty ww. kwoty poprzez zaliczenie części tej kwoty na poczet zaległości przysługującej Miastu z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż w 2011r. Skarżący ostatecznie wyraził zgodę na zbycie przysługujących jemu udziałów w działkach drogowych, podjęte zostały przez Miasto dalsze czynności zmierzające do nabycia praw do nieruchomości . W odniesieniu do następców prawnych nabytych przez Miasto udziałów od pozostałych użytkowników wieczystych uzgodniono warunki na nieodpłatne przeniesienie na rzecz Miasta przysługujących udziałów w działkach drogowych zaś w odniesieniu do udziałów przysługujących Skarżącemu w dniu 28.09.2011r. został zawarty protokół rokowań dotyczący uzgodnienia warunków zbycia praw do nieruchomości .

W celu ugodowego rozwiązania problemu z tytułu bezumownego korzystania przez Miasto z terenu obejmującego działki nr 667/4, 667/5 , 667/6 w obrębie nr 0019 miasta Koszalina w dniu 28.09.2011r. zostało zawarte porozumienie zmienione aneksem nr 1 z dnia 24.02.2012r. pomiędzy Gminą Miasto Koszalin a Skarżącym w sprawie zapłaty na Jego rzecz odszkodowania w wysokości łącznej 3.053,13 złotych, zawierające zwrot należności głównej z tytułu ponoszenia opłaty za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do ww. działek drogowych za lata 2007-2009r.

Zgodnie z wnioskiem Strony należność ta została zaliczona na poczet jego zobowiązań finansowych wobec Gminy Miasto Koszalin z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości . Jednocześnie Skarżący oświadczył, że ww. kwota zaspokaja w całości roszczenia wobec Gminy Miasto Koszalin z tytułu korzystania przez Miasto z przedmiotowych działek do czasu nabycia na rzecz Gminy Miasto Koszalin w formie aktu notarialnego przysługujących udziałów do ww. działek drogowych.

Natomiast w między czasie obciążone hipotekami udziały w wysokości 1434/10.000 przysługujące innym użytkownikom wieczystym zostały zbyte 30.03.2012r. na rzecz innego

podmiotu. W związku z nabyciem praw do nieruchomości przedstawiciele tegoż podmiotu wyrazili ustnie wolę zbycia udziałów dla Miasta, po wcześniejszym wykreśleniu z nieruchomości hipotek.

Sprawę dotyczącą uregulowania stanu prawnego w odniesieniu do przedmiotowych działek rozpatrywano na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 25.06.2012r. gdzie nie wyrażono między innymi zgody na nabycie praw do ww. działek pod drogi obciążonych hipotekami.

Działki będące przedmiotem nabycia winny być wolne od hipotek i wszelkich obciążeń. Zatem do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego niezbędne jest w dalszym ciągu uzyskanie przez pozostałych współużytkowników wieczystych zgody wierzycieli na zwolnienie zbywanych działek gruntu nr 667/4, 667/5, 667/6 w obrębie nr 0019 miasta Koszalina z obciążeń hipotecznych jak również do skuteczności zawarcia umowy sprzedaży stawienia się u notariusza wszystkich użytkowników wieczystych celem spisania odpowiedniej umowy.

W dalszym ciągu Miasto oczekuje na dostarczenie przez współużytkowników wieczystych zgody wierzycieli – Banku na zwolnienie działek będących przedmiotem nabycia z obciążenia hipotekami. Ustanowione na nieruchomości hipoteki mają charakter hipoteki łącznej, dotyczą zabezpieczenia kilku nieruchomości. Wierzytelność ta obciąża każdą nieruchomość w pełnej wysokości.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej KO1K/00039669/3 prowadzonej dla nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0019 obejmującej między innymi działki gruntu nr: 667/4, 667/5, 667/6 o łącznej pow. 0,0424 ha udziały będące przedmiotem nabycia w wysokości :

- 1434/10.000 części przysługujące użytkownikowi wieczystemu,
  - 2130/10.000 części przysługujące użytkownikowi wieczystemu;
  - 2092/10.000 części oraz 1462/10.000 części przysługujące Skarżącemu
- pozostają w dalszym ciągu obciążone hipotekami.

Ponadto w odniesieniu do udziału 2130/10.000 części oraz udziałów wysokości łącznej 3554/10.000 części przysługujących Skarżącemu między innymi do przedmiotowych nieruchomości w działkach III wpisane są ostrzeżenia o wszczętych postępowaniach egzekucyjnych.

Uregulowanie stanu prawnego terenów wymaga zawarcia umowy cywilno - prawnej przez bezwzględne stawiennictwo do umowy wszystkich współużytkowników wieczystych albo ich pełnomocników. Z chwilą uzyskania zgody wierzycieli na zwolnienie z obciążeń przedmiotowych działek Miasto Koszalin podejmie dalsze czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego w odniesieniu do ww. działek.

Mając powyższe na uwadze Prezydent Miasta Koszalina stwierdził, że skarga jest bezzasadna.

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Koszalinie zbadała zasadność skargi na posiedzeniu w dniu 12.06.2014r.

Zapoznano się z zarzutami zawartymi w skardze, stanowiskiem Prezydenta Miasta Koszalina oraz dokumentami związanymi ze sprawą.

Zważono, że przeznaczenie nieruchomości lub jej części w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne, nie stanowi o konieczności zaprzestania pobierania opłaty za użytkowanie wieczyste od tych nieruchomości. Dopiero przejście nieruchomości przez gminę zwalnia użytkowników wieczystych z obowiązku ponoszenia opłat za użytkowanie wieczyste od tej nieruchomości. Zarówno z akt sprawy, jak

i postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie Wydziału Ksiąg Wieczystych Sygn. akt Dz Kw.7101/09 z dnia 24.08.2009r. wynika, że możliwości przejęcia przez Gminę Miasto Koszalina nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym użytkowników wieczystych, w tym Skarżącego, a przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi publiczne może nastąpić jedynie za zgodą wszystkich użytkowników wieczystych i przy spełnieniu przez nich stosownych wymagań (min. zwolnienia z hipoteki przejmowanej nieruchomości).

Ponadto z pism kierowanych do Skarżącego, dotyczących sprawy wynika, że Prezydent Miasta Koszalina odpowiadał i ustosunkowywał się do składanych pism i wniosków, dlatego nie można uznać, że organ pozostawał w beczynności i bierności. Trudno również uznać, aby działania lub beczynność Prezydenta Miasta Koszalina naraziły współużytkowników wieczystych na straty finansowe, ograniczyły prawo własności lub uniemożliwiły dochodzenia jakichkolwiek roszczeń związanych z przedmiotową nieruchomością.

Naliczanie opłat za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki będącej we współużytkowaniu wieczystym odbywa się zgodnie z przepisami, wobec tego opłaty te nie są naliczane i wymagane nienależnie.

Prezydent Miasta Koszalina w licznych pismach, jak i w stanowisku do skargi wyraża wolę załatwienia przedmiotowej sprawy, jednak ze względu na brak jedności użytkowników wieczystych, wynikającą z obrotu nieruchomościami, zmianami osób i podmiotów będących użytkownikami wieczystymi oraz brakiem niezbędnej dokumentacji przedłożonej przez użytkowników wieczystych, sprawa nie może zostać załatwiona.

W związku z tym mając za podstawę art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego, zarzuty zawarte w skardze, stanowisko Prezydenta Miasta Koszalina oraz przedłożone dokumenty, nie dopatrzone się w postępowaniu organu wykonawczego zaniedbania lub nienależytego wykonywania zadań, naruszenia praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłego lub biurokratycznego załatwiania sprawy.

Mając powyższe na uwadze oraz za podstawie art. 227 i 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, Rada Miejska w Koszalinie rozstrzygając skargę złożoną przez (...) działającą w imieniu (...) z dnia 18.04.2014r. na działalność Prezydenta Miasta Koszalina uznaje ją za bezzasadną.

Należy mieć również na uwadze, że na podstawie art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego 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, co będzie tożsame z rozstrzygnięciem skargi.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski