

UCHWAŁA Nr XXVI/407/2012
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 22 listopada 2012r.

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 (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z 2001r. Nr 49, poz. 509, z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004r. Nr 162, poz. 1692, z 2005r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008r. Nr 229, poz. 1539, z 2009r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011r. Nr 6 poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100) 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 2003 r. Nr 25, poz. 347, z 2005r., Nr 66, poz. 1458; Nr 66, poz. 1459, z 2007 r. Nr 40, poz. 579, Nr 113, poz. 1963), Rada Miejska w Koszalinie, po uprzednim zbadaniu skargi przez Komisję Rewizyjną uchwala, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę Henryka Dammeyer z dnia 29 sierpnia 2012r. złożoną 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 29.08.2012r. Pan Henryk Dammeyer zwany w dalszej części uzasadnienia „Skarżącym” wniósł do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie skargę na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

Pismem z dnia 01.10.2012r. Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie na podstawie art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego, przesała skargę do rozpatrzenia Radzie Miejskiej w Koszalinie.

W skardze Skarżący zarzuca Prezydentowi Miasta Koszalina sposób prowadzenia sprawy dotyczącej realizacji wniosku o wykup lokalu mieszkalnego z bonifikatą na rzecz najemcy nieruchomości Pana Piotra Kaszubowskiego, zwanego dalej „Uprawnionym do wykupu mieszkania”.

W stanowisku z dnia 31.10.2012r. data wpływu do Biura Rady Miejskiej 06.11.2012r. wobec przedmiotowej skargi, Prezydent Miasta Koszalina informuje co następuje:

Odpowiadając na skargę „Skarżącego” dotyczącą wstrzymania sprzedaży na rzecz jego mocodawcy – „Uprawnionego do wykupu mieszkania”, lokalu mieszkalnego położonego w Koszalinie, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Koszalin informuję, że gospodarka nieruchomościami, w tym sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych, prowadzona jest na podstawie:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 658 ze zm.) oraz
- uchwały Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011r., Nr 84, poz. 1569).

Do dnia wejścia w życie aktualnie obowiązującej uchwały tj. do 4 sierpnia 2011r. sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona była w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2008r. w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin ze zm. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008r., Nr 70, poz. 1552 i z 2010r. Nr 76, poz. 1408). Zgodnie z przepisem § 13 ust. 1 tej uchwały przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosowało się dla osób fizycznych bonifikaty od ceny lokalu mieszkalnego, przy jego sprzedaży na rzecz najemcy i jednorazowej wpłacie ceny w wysokości:

- 90% za powierzchnię normatywną i 50% w odniesieniu do pozostałej powierzchni lokalu,
- 90% w odniesieniu do lokalu o powierzchni normatywnej.

Przy czym zgodnie z § 13 ust. 2 tej uchwały przez powierzchnię normatywną należało rozumieć powierzchnię określoną w art. 5 ust. 1 i 3 w związku z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71 poz. 734 ze późn. zm.) Przez gospodarstwo domowe należało rozumieć gospodarstwo prowadzone przez osobę zajmującą lokal wspólnie z małżonkiem i innymi osobami stale z nią zamieszkującymi i gospodarującymi, które prawo do zamieszkiwania w lokalu wywodziły z prawa tej osoby (art. 4).

„Uprawniony do wykupu mieszkania” wnioskiem z dnia 19.03.2010r. wystąpił o sprzedaż najmowanego lokalu mieszkalnego. W złożonym wniosku „Uprawniony do

wykupu mieszkania” oświadczył, że w lokalu zamieszkują wraz z nim 4 osoby tj. „Skarżący” (zgodnie z oświadczeniem syn), żona „Skarżącego” (synowa) oraz dzieci „Skarżącego” (wnuczka) i (wnuczek).

Po wpływie wniosku „Skarżący” telefonicznie zwrócił się z prośbą o przełożenie terminu wizyty rzeczoznawcy ze względu na nieobecność do dnia 01.08.2010r.

Wykonanie oświadczenia stwierdzającego samodzielność lokalu i jego wycenę zlecono w dniu 27.07.2010 r. Wycena wpłynęła do Wydziału Nieruchomości 23.08.2010r.

W toku czynności zmierzających do ustalenia wysokości bonifikaty od ceny lokalu uzależnionej od ilości osób tworzących wraz z najemcą gospodarstwo domowe i wywodzących swoje prawo do zamieszkiwania w lokalu od prawa najemcy stwierdzono, że „Skarżący” jest synem Jurgena Dammeyer, a nie „Uprawnionego do wykupu mieszkania”, w konsekwencji czego żona „Skarżącego” oraz dzieci „Skarżącego” nie są spokrewnieni z „Uprawnionym do wykupu mieszkania”. Posiadana dokumentacja nie wskazywała pokrewieństwa pomiędzy „Uprawnionym do wykupu mieszkania”, a „Skarżącym”.

Nadto Wnioskodawca – „Uprawniony do wykupu mieszkania” nie kontaktował się w sprawie sprzedaży na jego rzecz najmowanego lokalu z Urzędem Miejskim w Koszalinie. Jedynym zainteresowanym wykupem lokalu był „Skarżący”. Przy czym istotne jest, że nie posiadał wówczas stosownego pełnomocnictwa do działania w imieniu i na rzecz „Uprawnionego do wykupu mieszkania” (pełnomocnictwo zwykłe z potwierdzonym notarialnie podpisem udzielonym przez „Uprawnionego do wykupu mieszkania” „Skarżącemu” z dnia 10.11.2011r. zostało złożone do akt sprawy w dniu 30.12.2011r., natomiast pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego Rep. „A” Nr 2480/2012 z dnia 10.09.2012r. zostało złożone w dniu udzielenia).

„Skarżący” w rozmowie z pracownikiem Wydziału Nieruchomości kwestionował zasady ustalania członków gospodarstwa domowego oraz wyrażał niezadowolenie z sytuacji, że do bonifikaty w przypadku przeznaczenia lokalu do zbycia ujęta zostanie tylko 1 osoba tj. główny najemca - „Uprawniony do wykupu mieszkania”.

Zaznaczenia wymaga fakt, że przywilej w postaci udzielanej bonifikaty od ceny zbywanego lokalu ma na celu ułatwienie zakupu i winien służyć najemcy, dla którego najmowany lokal stanowi centrum życiowe, a najemca uzyskuje w ten sposób zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Trzeba przy tym podkreślić, że stosowane tą drogą obniżki cen pod rządami uchwały Rady Miejskiej Nr XXV/276/08 były bardzo radykalne, co w konsekwencji oznaczało, że w ten sposób dochodziło do przyznania kupującemu znacznego przywileju finansowego i pomocy ze środków publicznych. Taka pomoc powinna być wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem, nie może służyć osiągnięciu osobistej korzyści, przysporzeniu majątku, ale pomoc ta podlega ścisłej kontroli.

Wskutek ustaleń jak wyżej, mając na względzie:

- ubieganie się o wykup przedmiotowego lokalu przez osobę, której nie przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu lokalu i która nie posiadała umocowania do działania w imieniu osoby uprawnionej,
- bierną postawę „Uprawnionego do wykupu mieszkania” w sprawie wykupu lokalu,
- zamierzone zmiany w zasadach prywatyzacji lokali mieszkalnych,

Prezydent Miasta Koszalina postanowił w tym czasie nie przeznaczać przedmiotowego lokalu mieszkalnego do sprzedaży.

O powyższym „Uprawniony do wykupu mieszkania” został poinformowany pismem znak N.III.RO.71452-1-42/10 z dnia 10 września 2010r. Zważyć należy, że „Uprawnionemu do wykupu mieszkania” nie odmówiono sprzedaży lokalu mieszkalnego, a jedynie wstrzymano sprzedaż do czasu uporządkowania zasad prywatyzacji lokali komunalnych, a wpłacona kwota w wysokości 300,00 zł, na poczet przygotowania nieruchomości do sprzedaży została zwrócona, o czym „Uprawniony do wykupu mieszkania” został poinformowany pismem znak N.III.RO.71452-1-42/10 z dnia 4 września 2010r.

„Uprawniony do wykupu mieszkania” w dniu 19 września 2011r., czyli po wejściu w życie Uchwały Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011r. (weszła w życie 4 sierpnia 2011r.) ponownie złożył wniosek o wykup lokalu. Pismem z dnia 25 października 2011r. został poinformowany o możliwości wykupu najmowanego lokalu na podstawie przepisów w/w uchwały oraz o konieczności wpłaty kwoty 300,00 zł na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Powyższa kwota, została wpłacona przez „Uprawnionego do wykupu mieszkania” 28 października 2011r. Zlecona została wycena lokalu, a Zarządzeniem Nr 141/651/11 Prezydenta Miasta Koszalina z dnia 30 listopada 2011r. przedmiotowy lokal mieszkalny został przeznaczony do sprzedaży.

Zgodnie z § 18 ust 1 pkt 4 aktualnie obowiązującej uchwały przy sprzedaży lokalu w budynku, w którym liczba lokali jest większa niż 7 (w przedmiotowym budynku znajduje się 30 lokali mieszkalnych) od ceny lokalu mieszkalnego przy sprzedaży stosuje się 30% bonifikatę, o czym „Uprawniony do wykupu mieszkania” został poinformowany pismem N.III.7125.1.133.2011.ALf z dnia 02.01.2012r. „Uprawniony do wykupu mieszkania”, ani jego pełnomocnik nie zajęli stanowiska w sprawie zaakceptowania warunków wykupu lokalu na podstawie obowiązującej uchwały, a pełnomocnik występuje z roszczeniem o nabycie w/w lokalu przy zastosowaniu wyższej bonifikaty.

„Skarżący” wielokrotnie składał skargi, pisma, wizyty u władz Miasta, Radnych Rady Miejskiej, a także urzędników Wydziału Nieruchomości, występował na Trybunie Obywatelskiej w sprawie nabycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego na podstawie zasad nieobowiązującej uchwały.

W obecności pracowników Wydziału „Skarżący” oświadczył, że został przysposobiony przez Jurgena Dammeyer.

Zgodnie z art. 121 § 1 i § 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. poz. 788 z 2012 r., t.j.) przez przysposobienie powstaje między przysposabiającym a przysposobionym taki stosunek, jak między rodzicami a dziećmi. Ustają natomiast prawa i obowiązki przysposobionego wynikające z pokrewieństwa względem jego krewnych, jak również prawa i obowiązki tych krewnych względem niego, a jednocześnie ustaje dotychczasowa władza rodzicielska lub opieka nad przysposobionym.

Wniosek o wykup nie mógł być zrealizowany zgodnie z oczekiwaniem „Skarżącego”, ponieważ przepis § 22 obowiązującej uchwały stanowi, że przepisy dotychczasowe stosuje się do spraw sprzedaży lokali, w których podany został do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, niezakończonych umową w formie aktu notarialnego przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały. Dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem najmu „Uprawnionego do wykupu mieszkania” do dnia 4 sierpnia 2011r. nie został podany do publicznej wiadomości wykaz o przeznaczeniu do sprzedaży, zatem wniosek nie może zostać załatwiony w oparciu

o przepisy dotychczasowe tj. przepisy wynikające z Uchwały Nr XXV/276/2008 r. Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2008r.

Stawiane przez „Skarżącego” zarzuty naruszania prawa, niekonstytucyjnych działań przy prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, nieuczciwości, prowadzenia przez Miasto sprzedaży lokali „po cichu”, nierównego traktowania obywateli są bezpodstawne. Do zarzutów tych władze Miasta odnosiły się w prowadzonej korespondencji, a także podczas osobistych wizyt „Skarżącego” składanych między innymi w celu złożenia skarg.

„Skarżący” został poinformowany o braku możliwości prawnych załatwienia sprawy w oparciu o nieobowiązujące przepisy oraz pouczone o możliwości skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Przedmiotowa skarga była przedmiotem posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 8 listopada 2012r. Rozważono podnoszone w skardze zarzuty, podstawę prawną oraz przeanalizowano stan sprawy.

Zgodnie z art. 30 ustawy o samorządzie gminnym Prezydent Miasta wykonuje uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie oraz min. gospodaruje mieniem komunalnym. Czyni to w oparciu o obowiązujące przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwale Nr XI/130/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2011 r., Nr 84, poz. 1569).

Zgodnie z przepisem art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Prezydent Miasta jako organ wykonawczy działający za jednostkę samorządu terytorialnego zobowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Prowadzenie prawidłowej gospodarki oznacza podejmowanie czynności faktycznych i prawnych pozostających w zgodzie z wymogami wynikającymi z przepisów szczególnych, a także z przepisów prawa miejscowego.

Zgodność z zasadą prawidłowej gospodarki wymaga również aby władza samorządowa, podejmując decyzje, poprzedziła je sumienną analizą opłacalności ekonomicznej. Względy społeczne nie mogą przeważać nad rachunkiem wymiernych kosztów i zysków. Gminy nie mają obowiązku sprzedaży mieszkań z zasobów komunalnych.

Obowiązujące prawo nikomu nie gwarantuje wykupu najmowanego lokalu. To właściciel decyduje, co jest racjonalne, gospodarne, co można sprzedać, a sprzedaż czego byłaby naruszeniem zasad racjonalności i gospodarności. Zaznaczenia wymaga, że w wyłącznej kompetencji Prezydenta leży podejmowanie rozstrzygnięcia w sprawie przeznaczenia lokalu do sprzedaży.

Prowadzone postępowanie dotyczące zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy może zostać zakończone umową sprzedaży, choć należy w tym momencie podkreślić, że upoważniony do zbywania nieruchomości gminnych organ władzy wykonawczej – Prezydent Miasta Koszalina, może, a nie musi zbyć daną nieruchomość. Bezwzględnie jednak zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego, a także uwzględniać interesy wszystkich zainteresowanych i uprawnionych stron, a także dokonywać zbycia w poszanowaniu zasad prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz interesu społecznego.

Ponadto zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy pomimo, iż realizowane przez organ administracyjny jest czynnością regulowaną przez przepisy prawa cywilnego,

w związku z powyższym nie mają w tym przypadku zastosowania terminy określone w prawie administracyjnym.

Podczas rozpatrywania skargi zapoznano się z danymi zawartymi w Powszechnym Elektronicznym Systemie Ewidencji Ludności, z którego jednoznacznie wynika, że „Skarżący” nie jest spokrewniony z „Uprawnionym do wykupu mieszkania”. Mając powyższe na uwadze, zarówno sam „Skarżący”, jak i jego rodzina nie mogli wywodzić prawa z uprawnień „Uprawnionego do wykupu mieszkania”, a tym samym, być uwzględnienie przy ustalaniu wysokości bonifikaty przy zbywaniu lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miasto Koszalin. Ponadto „Skarżący” reprezentujący „Uprawnionego do wykupu mieszkania” nie posiadał stosownego upoważnienia, a sam Uprawniony pozostawał bierny podczas realizacji wniosku i próbie wyjaśniania wątpliwości.

Faktycznie to postawa „Skarżącego” oraz składane przez niego niezgodne ze stanem faktycznym oświadczenia spowodowały wydłużenie procedury zbycia lokalu oraz uniemożliwiły zbycie lokalu pod rządami poprzednich przepisów. Nie ulega wątpliwości, że na chwilę obecną nie ma możliwości prawnych zbycia przedmiotowego lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu poprzednich uregulowań, jednak nie jest to spowodowane sposobem prowadzenia postępowania przez Prezydenta Miasta Koszalina.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że „Uprawniony do wykupu mieszkania” nie został pozbawiony prawa do nabycia na własność nieruchomości będącej obecnie przez niego najmowanej oraz skorzystania z przysługującej mu zgodnie z nowymi regulacjami bonifikaty.

Wobec powyższego mając na uwadze brzmienie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego nie dopatrzone się w postępowaniu Prezydenta Miasta Koszalina zaniedbania lub nienależytego wykonywania zadań, naruszenia praworządności, interesów „Skarżącego” oraz przewlekłego i biurokratycznego załatwiania sprawy, związanej ze zbyciem lokalu mieszkalnego z zasobów Gminy Miasto Koszalin.

W związku z powyższym skargę złożoną przez Pana Henryka Dammeyer na Prezydenta Miasta Koszalina uznaje się 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stefan Turowski