

UCHWAŁA Nr IX/106/2011
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 28 kwietnia 2011r.

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) 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 2005 r., 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 (..) z dnia 18 marca 2011r. na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Władysław Husejko

UZASADNIENIE

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Koszalinie zbadała zasadność skargi na posiedzeniu w dniu 14 kwietnia 2011r.

(..), zwana w dalszej części uzasadnienia SKARŻĄCĄ złożyła skargę na Prezydenta Miasta Koszalina w dniu 18.03.2011r. Zarzuciła, iż Prezydent Miasta Koszalina odmówił sprzedaży mieszkania komunalnego, znajdującego się w Koszalinie przy(..), zwanego w dalszej części uzasadnienia „MIESZKANIEM KOMUNALNYM”.

Prezydent Miasta Koszalina w odpowiedzi na skargę poinformował, co następuje:

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.),
- uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie Nr XXV/276/08 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin ze zm. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r., Nr 70, poz. 1552 i z 2010 r. Nr 76, poz. 1408).

1. SKARŻĄCA wnioskiem z dnia 14.09.2009 r. wystąpiła do Prezydenta Miasta Koszalina, za pośrednictwem Zarządu Budynków Mieszkalnych, o sprzedaż najmowanego lokalu mieszkalnego. We wniosku SKARŻĄCA oświadczyła, że jest jedyną osobą zamieszkującą w lokalu. Spośród osób wywodzących prawo do zamieszkiwania w lokalu, na podstawie decyzji z 1968 r., w lokalu pozostał tylko najemca, córki najemcy posiadają własne centrum życiowe, poza przedmiotowym lokalem.

W sprawie wykupu lokalu przez SKARŻĄCĄ szczególne zainteresowanie wyrażała córka oraz pełnoletni wnuk. Córka SKARŻĄCEJ oraz jej wnuk kilkakrotnie kontaktowali się z podinspektorem i kierownikiem Referatu Sprzedaży Lokali Wydziału Nieruchomości próbując przyspieszyć załatwienie wniosku i pozyskać informacje w sprawie, bez stosownego upoważnienia, nie wskazując przy tym, aby stan zdrowia SKARŻĄCEJ uniemożliwiał jej kontakt z Wydziałem. Ustalono, że córka SKARŻĄCEJ oraz jej wnuk zamieszkują w pobliskiej miejscowości Mścice.

Prezydent Miasta nie przeznaczył do sprzedaży najmowanego przez SKARŻĄCĄ lokalu mieszkalnego, o czym wnioskodawczyni została poinformowana pismem N.III.ALF.71452-1-184/09 z dnia 6.10.2009r, a nadto pismem tym wnioskodawczyni została poinformowana, że wpłacona na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży kwota 300,00 zł z uwagi na nie przeznaczenie lokalu do sprzedaży podlega zwrotowi.

W dniu 21.10.2009 r. SKARŻĄCA wniosła do Prezydenta Miasta podanie z prośbą o ponowne rozpatrzenie wniosku. Prezydent Miasta podtrzymał stanowisko w sprawie nie przeznaczenia lokalu do sprzedaży, o czym SKARŻĄCA została poinformowana pismem N.III.AT.71452-1-184/09 z dnia 23 października 2009 r.

W dniu 10.11.2009 r. SKARŻĄCA zwróciła się do Wydziału Nieruchomości z prośbą o rozliczenie kaucji wpłaconej na poczet wykupu lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 13.11.2009 r. SKARŻĄCA została poinformowana, że w sprawie odbioru wpłaconej kwoty

300,00 zł winna zgłosić się do Wydziału Księgowości Urzędu Miejskiego, któremu wydana została dyspozycja wypłaty należnej do zwrotu kwoty.

W dniu 19.11.2009 r. SKARŻĄCA wniosła do Wydziału Nieruchomości kolejne podanie z prośbą o nie rozliczanie wpłaconej kaucji, w tym samym dniu wniosła do Prezydenta Miasta pismo, w którym wyraziła swoją dezaprobatę w związku z nie przeznaczaniem lokalu do sprzedaży.

Następnie w dniu 23.11.2009 r. SKARŻĄCA wniosła interwencję w sprawie u zastępcy Prezydenta Miasta ds. Polityki Przestrzennej, podczas której wyrażała zainteresowanie, czy w przypadku zameldowania w lokalu córki lub wnuka najem przejdzie na te osoby. Odpowiedź w sprawie została SKARŻĄCEJ udzielona pismem OA.IV.MCz-0565-167/09 z dnia 27.11.2009 r. Wpłaconą kaucję SKARŻĄCA odebrała w dniu 26.11.2009 r.

Dalszej korespondencji w sprawie nie było.

Aktualnie, po upływie ok. 1,5 roku od ostatniego pisma w sprawie, w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zameldowana jest SKARŻĄCA oraz jej wnuk, który zmienił stan cywilny, a którego żona nie jest zameldowana w Koszalinie.

Odmowa sprzedaży lokalu nie pozbawia SKARŻĄCEJ prawa do zamieszkiwania w tym lokalu dożywotnio. Gwarantuje to ustawa oraz umowa na czas nieograniczony. Potrzeby mieszkaniowe najemcy pozostają zatem zaspokojone.

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.

Uchwała o zasadach sprzedaży podjęta została na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.). Z przepisu tego wynika, że do czasu podjęcia uchwały o zasadach sprzedaży, Prezydent byłby zobowiązany uzyskać zgodę Rady Miejskiej na każdą transakcję. Uchwalenie zasad sprzedaży nie pozbawiło Prezydenta wyłącznej kompetencji do decydowania o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży, który nadal o tym jednoosobowo decyduje.

Komisja Rewizyjna rozpatrując w dniu 14 kwietnia 2011r. przedmiotową skargę zobowiązana była wziąć pod uwagę następujące akty prawne: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93 z 1964r. z późn. zm.), ustawę z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004r., z późn. zm.) oraz uchwałę Rady Miejskiej w Koszalinie XXV/276/08 z 26.06.2008r. w sprawie zasad

sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin (Dz. U. Woj. Zach. Nr 70, poz. 1552 z 2008r.).

SKARŻĄCA jest najemcą MIESZKANIA KOMUNALNEGO o powierzchni 36,41 m². Obecnie w mieszkaniu zameldowany jest również wnuk. Jednakże w momencie składania wniosku o wykup mieszkania komunalnego SKARŻĄCA była jedyną osobą zamieszkującą w lokalu. Po raz pierwszy dnia 14.09.2009 roku SKARŻĄCA wystąpiła z wnioskiem o sprzedaż najmowanego lokalu. Wówczas wykupem mieszkania komunalnego szczególnie zainteresowana była córka i pełnoletni wnuczek, którzy w tamtym okresie zamieszkiwali w pobliskiej miejscowości Mściece, kilkakrotnie kontaktowali się z podinspektorem i kierownikiem Referatu Lokali Wydziału Nieruchomości próbując przyspieszyć załatwienie wniosku i pozyskiwać informacje bez stosownego upoważnienia. Pismem N.III.ALF.71452-1-184/09 z dnia 6.10.2009r. Prezydent Miasta poinformował SKARŻĄCĄ o nie przeznaczeniu mieszkania komunalnego do sprzedaży. Jednocześnie została poinformowana, że wpłacona na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży kwota 300,00 zł z uwagi na nie przeznaczenie lokalu do sprzedaży podlega zwrotowi. SKARŻĄCA wniosła o ponowne rozpatrzenie wniosku 21.10.2009r, na który otrzymała ponownie odpowiedź odmowną pismem N.III.AT.71452-1-184/09 z dnia 23 października 2009r. W dniu 23.11.2009r. wniosła interwencje u zastępcy Prezydenta Miasta ds. Polityki Przestrzennej, podczas której wyrażała zainteresowanie, czy w przypadku zameldowania w lokalu córki lub wnuka najem przejdzie na te osoby. SKARŻĄCA otrzymała odpowiedź na piśmie OA.IV.MCz-0565-167/09 z dnia 27.11.2009r. Wpłaconą kaucję SKARŻĄCA odebrała w dniu 26.11.2009r.

Aktualnie w lokalu zameldowana jest SKARŻĄCA i jej wnuk, który zmienił stan cywilny, a którego żona nie jest zameldowana w Koszalinie. Odmowa sprzedaży lokalu nie pozbawia SKARŻĄCEJ prawa do zamieszkiwania w tym lokalu dożywotnio. Gwarantuje to ustawa oraz umowa na czas nieograniczony. Zatem potrzeby najemcy pozostają zaspokojone.

Zachodzi wątpliwość, czy wyposażanie poszczególnych mieszkańców w majątek gminny (przejęty od gminy) jest sprawiedliwe społecznie. Lokale gminne są wspólnym majątkiem i mają służyć wspólnocie, w związku z powyższym niekontrolowane ich wyprowadzanie z majątku gminnego byłoby przejawem prowadzenia nieracjonalnej i niegospodarnej polityki.

Ważnym argumentem dla Komisji Rewizyjnej jest przygotowywany projekt nowej uchwały, wprowadzający jasne i szczegółowe zasady, przeznaczania bądź nie mieszkań komunalnych do sprzedaży.

Komisja Rewizyjna analizując art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r. nr 261, poz. 2603 ze zm.) bez wątpienia stwierdza, że 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 oraz założeń polityki władz gminnych. Akty prawa miejscowego są powszechnie obowiązującym źródłem prawa na obszarze działania organów, które je ustanowiły. „Gmina jak każdy właściciel, może swobodnie korzystać z przedmiotu swojej własności i równie swobodnie nim rozporządzać. Mienie komunalne jest mieniem publicznym, które służyć ma zaspokojeniu potrzeb wszystkich członków wspólnoty samorządowej. Stąd też różnicowanie dostępności

poszczególnych grup członków wspólnoty do tego mienia nie może być całkowicie dowolne.” (patrz uzasadnienie do wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 września 2005 r., sygn. akt I OSK 193/05).

Ponadto Komisja Rewizyjna podkreśla, że zasady prowadzenia prawidłowej gospodarki wymagają również aby władza samorządowa, podejmując decyzje, poprzedziła je sumienną analizą opłacalności ekonomicznej. Względy społeczne nie mogą przeważać nad rachunkiem wymiernych kosztów i zysków.

W tym punkcie należy przede wszystkim pamiętać, że zadaniem gminy winno być przede wszystkim, nie zbywanie lokali, a zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu Cywilnego (Dz.U.64.16.92 ze zm.) do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina Miasto Koszalin nie zapewnia wszystkim potrzebującym lokali mieszkalnych, a liczba oczekujących przez wiele lat na przydział lokalu, nie zmniejsza się. W związku z powyższym Prezydent Miasta winien prowadzić racjonalną gospodarkę, właściwie zarządzać zasobem gminnym, nie zapominając w szczególności o osobach potrzebujących i pozostających bez prawa do lokalu.

W związku z powyższym, gminy nie mają obowiązku sprzedaży mieszkań z zasobów komunalnych. Prawo pierwszeństwa przyznane najemcom na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami działa dopiero wtedy, gdy zapadnie decyzja Prezydenta Miasta o przeznaczeniu określonych lokali mieszkalnych do sprzedaży. Pierwszeństwo samo z siebie nie jest źródłem powstania roszczenia.

Obowiązujące prawo nikomu nie gwarantuje wykupu najmowanego lokalu. To właściciel, w tym przypadku reprezentujący gminę Prezydent, decyduje, co jest racjonalne, gospodarne, co można sprzedać, a sprzedaż czego byłaby naruszeniem zasad racjonalności i gospodarności. Umowa najmu jest tytułem prawnym do zamieszkiwania w lokalu, ale nikomu nie gwarantuje wykupu tego lokalu z gminnego zasobu mieszkaniowego, nie powoduje też roszczenia najemcy w stosunku do właściciela o sprzedaż.

Ważkim w tym momencie jest przytoczenie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (P16/08) stwierdził, że nie można zrealizować zasady sprawiedliwości społecznej w oderwaniu od reguł konstytucyjnych. Reguła płynąca z art. 75 ust. 1 Konstytucji stanowi, że każdy powinien mieć mieszkanie (mieć gdzie mieszkać), jednakże ten przepis, nie mający roszczeniowego charakteru ani wobec władzy publicznej ani wobec jakiegokolwiek podmiotu dysponującego poszukiwanym dobrem (mieszaniem) nie gwarantuje, że każdy powinien zajmować lokal jako właściciel mieszkania. Wyrażenie „własne mieszkanie” zawarte art. 75 ust. 1 Konstytucji należy bowiem rozumieć szeroko, nie tylko jako lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności, lecz także jako każde inne uprawnienie do samodzielnego zajmowania lokalu mieszkalnego, cechujące się trwałością w czasie i adekwatną ochroną prawną (uzasadnienie do wyroku jw.).

Odnosząc się do kwestii wpłaconej kaucji na wstępną kalkulację zbycia lokalu, którą poniosła Skarżąca należy zauważyć, że zgodnie z przepisem § 1 ust. 1 Uchwały Nr XXV/276/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin sprzedaż lokalu może nastąpić na wniosek najemcy lub z inicjatywy Prezydenta Miasta. Zgodnie z ust. 2 tego paragrafu w przypadku, gdy z wnioskiem kupna występuje najemca lokalu jest on zobowiązany do ponoszenia kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Zatem

złożenie wniosku oraz wpłata kaucji są wymagane na mocy przepisu i inicjują podjęcie czynności zmierzających do rozpoznania sprawy. Złożenie wniosku rozpoczyna procedurę przygotowania lokalu do sprzedaży, w wyniku której Prezydent może przeznaczyć lokal do sprzedaży. Zbierane są opinie, robione analizy i wiele innych czynności. W związku z tym, że przedmiotowe MIESZKANIE KOMUNALNE, nie jest przeznaczone do sprzedaży wpłacona przez Skarżącą kaucja na poczet kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia podlega zwrotowi w całości.

Na marginesie należy podkreślić, że obecnie nie są pobierane wpłaty kaucji z chwilą złożenia wniosku o zbycie lokalu mieszkalnego z bonifikata. Kaucje takie pobierane są dopiero z momentem przeznaczenia danego lokalu do zbycia.

Podsumowując, badając sposób realizacji wniosku o zbycie LOKALU KOMUNALNEGO z bonifikatą oraz jego ostateczne rozstrzygnięcie, a także brzmienie art. 227 KPA, nie doszukano się w postępowaniu Prezydenta Miasta Koszalina oraz Jego pracowników, zaniedbań i nienależytego wykonywania zadań, naruszenia prawa oraz interesów SKARŻĄCEJ.

Mając powyższe na uwadze Komisja Rewizyjna uznaje skargę (..) złożoną na Prezydenta Miasta Koszalina za bezzasadną.

Należy mieć również na uwadze, że na podstawie art. 239 § 1 Kpa 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

Władysław Husejko