

UCHWAŁA Nr XIV/176/2011  
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE  
z dnia 22 września 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, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622) 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 24 czerwca 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

W dniu 24.06.2011r. (...) złożył na podstawie art. 227 w związku z art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego skargę na Prezydenta Miasta Koszalina zarzucając zaniechania i nienależyte wykonywanie powierzonych zadań podczas rozpatrywania procedury wykupu mieszkania komunalnego, polegające min. na nie wydaniu decyzji administracyjnej. Ponadto pismem z 16.08.2011r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie, złożył na podstawie art. 37 Kodeksu postępowania administracyjnego zażalenie w sprawie bezczynności oraz niezafatwienie w należyty sposób Jego sprawy. Samorządowe Kolegium Odwoławcze działając na podstawie art. 65 i 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego przekazało zażalenie do rozpatrzenia przez Radę Miejską w Koszalinie.

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Koszalinie zbadała zasadność skargi na posiedzeniu w dniu 5 września 2011r.

Prezydent Miasta Koszalina w stanowisku do przedłożonej skargi wyjaśnił, co następuje:

Podsumowany został około 40 letni okres sprzedaży lokali komunalnych prowadzonej najpierw przez Skarb Państwa, a następnie Gminę Miasto Koszalin, w wyniku czego stwierdzono, że pojawiła się potrzeba zmiany polityki prywatyzacji.

Rada Miejska w Koszalinie na sesji w dniu 21 czerwca 2011 r. podjęła uchwałę Nr XI/130/2011 w sprawie sprzedaży lokali komunalnych. Zgodnie z § 19 uchwała wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego. Uchwała została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 84 z dnia 20 lipca 2011 r., poz. 1569, zatem wejdzie w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. Uregulowania zawarte w tej uchwale preferujące prywatyzację selektywną nie będą utrudniały realizacji ustawowych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz będą dawały lepsze efekty w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Miasto Koszalin. Lokalne potrzeby mieszkaniowe zostaną skorelowane z racjonalną gospodarką zasobem mieszkaniowym Miasta.

Skarżący w dniu 10 maja 2011 r. złożył do Prezydenta Miasta, za pośrednictwem Zarządu Budynków Mieszkalnych, wniosek w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego. Wniosek wpłynął do Urzędu Miejskiego w dniu 07 czerwca 2011 r. Od dnia 23 lutego obowiązywało rozstrzygnięcie podjęte na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 22 lutego 2011 r., zgodnie z którym postanowiłem nie przeznaczać do sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, do czasu wejścia w życie nowej uchwały Rady Miejskiej w sprawie zasad sprzedaży lokali komunalnych, a prace nad projektem uchwały były praktycznie zakończone, wiadomo było także, że projekt uchwały został ujęty w porządku posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej Rady Miejskiej w Koszalinie w dniu 16 czerwca 2011 r. O powyższym (...) został poinformowany pismem z dnia 14 czerwca 2011 r.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami gospodarowanie nieruchomościami odbywa się według przepisów prawa cywilnego, tylko pewien zakres spraw regulowany jest w trybie administracyjnym.

Podstawową formą przypisaną dla czynności prawnych o charakterze rozporządzającym nieruchomością jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Jest to pisemna forma szczególna w rozumieniu art. 73 § 1 kodeksu cywilnego a obowiązek jej zachowania wynika z przepisu art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje zatem wydawania decyzji administracyjnych w sprawie sprzedaży bądź odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Biorąc pod uwagę cywilnoprawny charakter postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości (w tym lokali mieszkalnych) stanowiących własność komunalną gminy, brak jest podstaw prawnych do wydania decyzji administracyjnej w tym zakresie, a pisma w sprawie kierowane do Pana (...) są stanowiskiem (rozstrzygnięciem), a nie decyzją w sprawie. W świetle powyższego zarzut SKARŻĄCEGO, że w sprawie wykupu lokalu nie została wydana decyzja administracyjna jest bezpodstawny. Przywołane w skardze przez Pana (...) przepisy kodeksu administracyjnego mają zastosowanie do postępowań prowadzonych w trybie administracyjnym, a nie cywilnym.

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.

Podkreślić tu należy, że gminy nie mają ustawowego obowiązku sprzedaży najmowanych z zasobów komunalnych mieszkań.

Zaznaczenia wymaga, że w wyłącznej kompetencji Prezydenta leży podejmowanie rozstrzygnięcia w sprawie przeznaczenia lokalu do sprzedaży.

Prawo pierwszeństwa przyznane najemcom na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami działa dopiero wtedy, gdy zapadnie rozstrzygnięcie (nie decyzja administracyjna) Prezydenta Miasta o przeznaczeniu określonych lokali mieszkalnych do sprzedaży.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku 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, niemający 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.).

Ponadto Prezydent Miasta poinformował, że sprawa sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz SKARŻĄCEGO może zostać ponownie rozpatrzona na podstawie obecnie obowiązujących zasad zbywania lokali mieszkalnych.

Rozpatrują zarzuty zawarte w skardze złożonej 24.06.2011r., a także w zażaleniu z dnia 16.08.2011r., nie dopatrzone się w działalności Prezydenta Miasta Koszalina zaniedbania lub nienależytego wykonywania zadań, bezczynności, która prowadziłaby do naruszenia praworządności bądź interesów SKARŻĄCEGO.

W związku z powyższym rozpatrując zarzuty złożone przez Pana (...) na działalność Prezydenta Miasta Koszalina uznaje się za bezzasadne.

Podkreślenia wymaga również, 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

Władysław Husejko