

UCHWAŁA Nr XIV/175/2011
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 7 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 07.06.2011r. (...) zwana w dalszej części SKARŻĄCĄ wniosła skargę na Prezydenta Miasta Koszalina w sprawie wykupu lokalu mieszkalnego, opierając się na art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego. W przedmiotowej skardze wniosła o jej uwzględnienie, zarzucając organowi wykonawczemu naruszenie praworządności, interesów SKARŻĄCEJ oraz przewlekłe załatwianie sprawy.

W stanowisku do skargi Prezydent Miasta Koszalina poinformował, iż gospodarka nieruchomościami, w tym sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych, prowadzona jest na podstawie:

- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 102, poz. 658 z 2010 r. z późn. 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 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 70, poz. 1552 i z 2010 r. Nr 76, poz. 1408).

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.

Od dnia 22 marca obowiązuje rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Koszalina podjęte na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 22 lutego 2011 r., zgodnie z którym Prezydent Miasta postanowił 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.

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. 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.

SKARŻĄCA w dniu 10 lutego 2011 r. złożyła do Prezydenta Miasta, za pośrednictwem Zarządu Budynków Mieszkalnych, wniosek w sprawie sprzedaży lokalu mieszkalnego. Wniosek wpłynął do Urzędu Miejskiego w dniu 15 marca 2011 r.

Na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta Koszalina w dniu 4 stycznia 2011 r. Prezydent polecił Wydziałowi Nieruchomości, Wydziałowi Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska oraz Zarządowi Budynków Mieszkalnych w Koszalinie opracowanie propozycji zmian dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych należących do mieszkaniowego zasobu Gminy oraz określenie, które lokale powinny stanowić tzw. „żelazny zasób” Gminy i nie będą przeznaczone do sprzedaży, a które lokale powinny zostać sprzedane. W dacie wpływu do Wydziału Nieruchomości wniosku Pani (...) obowiązywało rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta podjęte na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 22 lutego 2011 r., zgodnie z którym Prezydent Miasta postanowił nie przeznaczać do sprzedaży lokali mieszkalnych, wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, do czasu wejścia w życie nowych przepisów określających zasady sprzedaży lokali stanowiących własność Gminy Miasto Koszalin, a prace nad projektem uchwały były dalece zaawansowane.

O powyższym Pani (...) została poinformowana pismem z dnia 31 marca 2011 r. Zważyć przy tym należy, że Prezydent nie odmówił Pani (...) sprzedaży najmowanego lokalu mieszkalnego, a

jedynie wstrzymał sprzedaż, między innymi, tego lokalu do czasu uporządkowania zasad prywatyzacji lokali komunalnych. Od stanowiska w sprawie Pani (...) w dniu 25 maja 2011 r. złożyła odwołanie. Odpowiadając na złożone odwołanie pismem z dnia 2 czerwca 2011 r. Prezydent Miasta podtrzymał rozstrzygnięcie, o którym skarżąca została wcześniej poinformowana.

Zgodnie z przepisem art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 658 ze zm.), 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.

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.

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.

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.).

Na podstawie przepisów powołanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Zgodnie z ustawą gospodarowanie nieruchomościami odbywa się według przepisów prawa cywilnego, tylko pewien zakres spraw regulowany jest w trybie administracyjnym. Trudno wobec tego doszukać się naruszenia jakichkolwiek terminów oraz przewlekłości postępowania.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje zatem wydawania decyzji administracyjnych w sprawie sprzedaży bądź odmowy sprzedaży lokali mieszkalnych.

Z uwagi na cywilnoprawny charakter postępowania w sprawie sprzedaży nieruchomości stanowiących własność komunalną gminy, pisma w sprawie kierowane do SKARŻĄCEJ są stanowiskiem (rozstrzygnięciem) Prezydenta Miasta, a nie decyzją w sprawie.

Zgodnie z informacją Prezydenta Miasta Koszalina sprawa sprzedaży lokalu mieszkalnego może zostać rozpatrzona na ponowiony wniosek SKARŻĄCEJ, na mocy Uchwały Rady Miejskiej Nr XI/130/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie sprzedaży lokali komunalnych.

Wobec powyższego mając na uwadze brzmienie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego nie dopatrzono się w postępowaniu Prezydenta Miasta Koszalina naruszenia praworządności, interesów SKARŻĄCEJ, a także przewlekłości w załatwianiu sprawy.

W związku z tym skargę złożoną przez (...) 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

Władysław Husejko