

UCHWAŁA Nr XXV/457/12
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 26 września 2012 roku

w sprawie skargi na Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. Nr 567) oraz art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524; z 2008 r. Nr 229, poz. 1539; z 2009 r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676; z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700; z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100) **Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje, że skarga Pani [REDAKTED] na Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego jest bezzasadna z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do uchwały, będący jednocześnie zawiadomieniem o sposobie załatwienia sprawy.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta do zawiadomienia skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Marian Błaszczyński

Załącznik
do Uchwały Nr XXV/457/12
Rady Miasta Piotrkowa
Trybunalskiego
z dnia 26 września 2012 r.

Uzasadnienie

Do Kancelarii Ogólnej Urzędu Miasta w Piotrkowie Trybunalskim w dniu 03 sierpnia 2012 roku wpłynęła skarga Pani [REDAKOWANE] w sprawie nieprawidłowości wynikających z umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Z przeprowadzonego przez Komisję Rewizyjną postępowania wyjaśniającego dotyczącego okoliczności zawartych w skardze wynika, że zasady sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903) oraz uchwała Nr XLIX/825/06 Rady Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Tryb., bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 171, poz. 1367 z dnia 23 maja 2006 r.), zmieniona uchwałami: Nr XVI/261/2007 Rady Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 28 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 13, poz. 176 z dnia 16 stycznia 2008 r.), Nr XXIV/403/08 Rady Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 25 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 246, poz. 2220 z dnia 23 lipca 2008 r.), Nr VII/120/11 Rady Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 30 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 140, poz. 1287 z dnia 16 maja 2011 r.) i XII/239/11 Rady Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 28 września 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 348, poz. 3494 z dnia 29 listopada 2011 r.).

W styczniu 2008 r. do Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta wpłynęło pismo Biura Obsługi Mieszkańców Towarzystwo Gospodarcze G. Drózdź, J. Pałac, Ilona Pietraszko 'Sp. c. przy którym administracja budynku przekazała wniosek [REDAKOWANE] o sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz informacja, z której wynikało, że najemcami lokalu, o którym jest mowa we wniosku są: [REDAKOWANE]

W związku z powyższym wystąpiono do zarządy budynku o zajęcie stanowiska w sprawie, a mianowicie wyjaśnienie w jaki sposób dokonano podziału znajdujących się w lokalu pomieszczeń, oraz które z pomieszczeń użytkowane są wspólnie przez najemców.

W dniu 24.01.2008 r. skierowano do [REDAKOWANE] (do wiadomości [REDAKOWANE]) pismo znak: IMN.II.7145/15/2008, w którym poinformowano strony, że ze zgromadzonych w sprawie dokumentów wynika iż część przedmiotowego lokalu nr 34, na podstawie umowy najmu zajmuje Pani [REDAKOWANE] dlatego też poproszono o uzupełnienie braków formalnych, a mianowicie wyrażenie chęci woli nabycia lokalu przez Panią [REDAKOWANE] poprzez złożenie stosownego wniosku. Treść pisma miała charakter

informacyjny i w żaden sposób nie nakazywała ani nie zmuszała Pani [REDAKTOWANO] do wykupienia lokalu.

W dniu 25.02.2008 r. zarządca budynku – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. - przekazał informację, że pierwotnie był to jeden lokal mieszkalny, na który była zawarta umowa najmu z [REDAKTOWANO]. Zgodnie z decyzją Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego w Piotrkowie Tryb. z dnia 05.12.1984 r. znak: L.III.8174-6/50/84 lokal został podzielony na dwa lokale:

- 1) [REDAKTOWANO] zajmuje jeden pokój oraz po ½ kuchni, przedpokoju, łazienki i WC oznaczony nr 34 o pow. użytkowej 22,54 m²
- 2) [REDAKTOWANO] zajmują dwa pokoje oraz po ½ kuchni, przedpokoju, łazienki i WC oznaczony nr 34 A o pow. użytkowej 36,56 m².

Z uwagi na skomplikowany stan faktyczny Referat Gospodarki Nieruchomościami wystąpił do Zespołu Radców Prawnych o wydanie opinii czy w świetle obowiązujących przepisów prawnych istnieje możliwość zbycia lokali nr 34 i 34 A na rzecz ich najemców.

Zgodnie z opinią prawną, pismo znak: PRPI 0540/Sz/48/08 z dnia 15.04.2008r., *„...lokale objęte wnioskami nie stanowią samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Z opisu sprawy wynika, iż najemcy korzystają wspólnie z kuchni, przedpokoju, łazienki i WC oraz ze wspólnego wejścia. Dlatego nie będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności tychże lokali, co uniemożliwia ich zbycie na rzecz najemców”*.

Mając na uwadze powyższe okoliczności poinformowano Państwa [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] w piśmie znak: IMN.II.7145/15/2008 z dnia 17.04.2008r. o braku możliwości pozytywnego rozpatrzenia wniosków o sprzedaż lokali 34 i 34 A, podając przyczyny tego stanu rzeczy.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że w korespondencji prowadzonej z zainteresowanymi, w żadnym z pism nie zostało użyte sformułowanie, że lokale nr 34 i 34 A stanowią samodzielne lokale mieszkalne, a co za tym idzie mogą zostać zbyte na rzecz ich najemców.

Definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego określają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) w art. 2 ust. 2, który brzmi: *„Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”*.

W dniu 30.07.2008 r. do Referatu Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta wpłynął wspólny wniosek Pani [REDAKTOWANO] o sprzedaż lokalu nr 34. Do wniosku załączona została umowa najmu na lokal nr 34, zawarta w dniu 21.07.2008 r. pomiędzy TBS Sp. z o.o. a Panią [REDAKTOWANO]. Z treści umowy wynikało, że lokale nr 34 i 34 A zostały połączone.

W związku z powyższym wszczęta została procedura sprzedaży lokalu na rzecz najemców, tj. Pani [REDAKTOWANO]

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz konstytucyjną zasadę równości obywateli wobec prawa, brak było podstaw prawnych do odmowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz [REDAKTOWANE] czy też do ustanowienia na jej rzecz służebności dożywotniego korzystania z lokalu. Umowa najmu zawarta była zarówno z [REDAKTOWANE].

Należy podkreślić, że sprzedaż nieruchomości lokalowych należy do sfery stosunków cywilnoprawnych i nie jest prowadzona w trybie administracyjnym na podstawie przepisów KPA. Umowa kupna – sprzedaży lokalu mieszkalnego jest czynnością prawną dwustronną, dobrowolną (wymaga zachowania szczególnej formy - aktu notarialnego) i do jej zawarcia może dojść tylko wtedy gdy obie strony wyrażą zgodę na jej postanowienia (pod warunkiem, że gmina przeznaczy do sprzedaży dany lokal). Nie przysługuje w tych sprawach żaden środek zaskarżenia do organu wyższej instancji. Najemcy lokalu dobrowolnie złożyli wniosek o sprzedaż nieruchomości lokalowej, podpisali protokół z rokowań, a w konsekwencji akt notarialny, który był podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności lokalu i związanego z nim udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Ponadto w komparycji ww. protokołu z rokowań widnieje następujący zapis:
„Protokół z rokowań spisany w dniu 19.12.2008 r. pomiędzy: Gminą Miasto
Piotrków Trybunalski reprezentowaną przez Prezydenta Miasta [redacted]
[redacted] w imieniu i na rzecz której działa
pełnomocnik [redacted] oraz [redacted]
[redacted] – najemcami lokalu”.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego nr 34, została zawarta na wniosek w dniu 21.07.2008 r. z [REDAKTED] i [REDAKTED] Paniem Wiesławem [REDAKTED]. Lokal będący przedmiotem umowy składa się

z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki, WC i stanowi samodzielny lokal.

Do czasu zawarcia umowy z dnia 21.07.2008 r. w obrocie pozostawały dwie umowy najmu. Pierwotnie był to jeden lokal, na który zawarta była umowa najmu z dnia 30.11.1960 r. z [REDAKOWANE] (mężem [REDAKOWANE]). Decyzją Kierownika Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miejskiego z dnia 05.12.1984 r. znak: L.III.8174-6/50/84 - o zezwoleniu na dokonanie zamiany i o przydziale lokalu mieszkalnego - Państwo [REDAKOWANE] i [REDAKOWANE] otrzymali przydział na część lokalu mieszkalnego nr 34, składającego się z dwóch pokoi z możliwością korzystania z kuchni, przedpokoju, łazienki i WC. Na mocy wydanej decyzji zawarta została z Panią [REDAKOWANE] w dniu 23.01.1985 r. umowa najmu na część lokalu mieszkalnego nr 34, która to część umownie została oznaczona nr 34 A. Pozostałą część lokalu nr 34 o pow. 22,54 m², składającego się z jednego pokoju, wspólnej kuchni, łazienki, przedpokoju i WC, zajmowała na podstawie umowy Pani [REDAKOWANE] która wstąpiła w stosunek najmu po zmarłym mężu.

Jak wynika z zebranych w sprawie materiałów, umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 21.07.2008 r. została zawarta na wniosek [REDAKOWANE] i [REDAKOWANE] oraz dobrowolnie podpisana przez strony. Wniosek z dnia 07.04.2008 r. o zawarcie jednej umowy najmu został samodzielnie sporządzony przez zainteresowane strony i dostarczony do siedziby TBS-u. Twierdzenie przez [REDAKOWANE], iż wniosek ten „podyktował” jej pracownik TBS -u jest całkowicie bezpodstawny, ponieważ żaden z pracowników nawet nie sugerował jaka winna być treść wniosku. Natomiast po otrzymaniu wniosku i jego analizie uznano, iż wniosek jest zasadny i powinien zostać uwzględniony ponieważ lokal nr 34 stanowi faktycznie jedną całość.

Na podstawie zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, prowadzonej z najemcami – udokumentowanej korespondencji, Komisja Rewizyjna nie stwierdziła w tej sprawie uchybień ze strony osób zajmujących się sprzedażą mieszkań. O wszelkich podejmowanych w sprawie działaniach zainteresowane strony informowane były na piśmie.

Mając na uwadze ustalony stan faktyczny, Komisja Rewizyjna zajęła stanowisko, że skarga [REDAKOWANE] jest bezzasadna.

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w oparciu o stanowisko Komisji Rewizyjnej, działając w trybie art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 08 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46) określającego zasady rozpatrywania skarg - postanowiła uznać wniesioną skargę za bezzasadną.

Poucza się skarżącą o treści 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 zawiadomienia skarżącego”.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Marion R. [REDAKOWANE]