

UCHWAŁA Nr XL/732/09
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie odpowiedzi na skargę wniesioną do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi na Uchwałę Nr XLIX/825/06 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego

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; zmiany: 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), w związku z art. 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270; zmiany: z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 94, poz. 788, Nr 169, poz. 1417, Nr 250, poz. 2118; z 2006 r. Nr 38, poz. 268, Nr 208, poz. 1536, Nr 217, poz. 1590; z 2007 r. Nr 120, poz. 818, Nr 121, poz. 831, Nr 221, poz. 1650; z 2008 r. Nr 190, poz. 1171, Nr 216, poz. 1367; z 2009 r. Nr 53, poz. 433, Nr 144, poz. 1179) **Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:**

§ 1.

1. Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wnosi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi odpowiedź na skargę Pana Zbigniewa Kowalewskiego na Uchwałę Nr XLIX/825/06 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego

2. Odpowiedź na skargę, o której mowa w ust. 1, stanowi **załącznik do niniejszej uchwały.**

§ 2.

1. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

2. Przewodniczący Rady Miasta może wyznaczać pełnomocników procesowych.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Załącznik
do Uchwały Nr XL/732/09
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 30 września 2009 r.**

Piotrków Trybunalski, dn. 30.09.2009

r.

**Wojewódzki Sąd Administracyjny
w Łodzi
Wydział III
90 – 434 Łódź
ul. Piotrkowska 135**

Skarżący:
97 -300 Piotrków Trybunalski
ul. Belzacka

w imieniu mieszkańców bloków przy
ul. Belzackiej 172 i 174

Organ gminy:
Rada Miasta
Piotrkowa Trybunalskiego
97 – 300 Piotrków Tryb.
Pasaż Rudowskiego 10

Odpowiedź na skargę

Na podstawie art. 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz.1270 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przekazuje Sądowi odpowiedź na skargę Pana Zbigniewa Kowalewskiego w przedmiocie podjęcia Uchwały Nr XLIX/825/06 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, z naruszeniem prawa, skutkującym jej nieważność, wnosząc:

- 1) o oddalenie skargi w całości
- 2) o obciążenie skarżącego kosztami postępowania wg norm przepisanych.

Uzasadnienie

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w dniu 29 marca 2006 r. podjęła uchwałę Nr XLIX/825/06 w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 171, poz. 1367 ze zm.). Organ nadzorujący, jakim jest Wojewoda Łódzki nie wniósł zastrzeżeń do przedmiotowej uchwały.

W dniu 02 lipca 2009 r. wpłynął wniosek najemców lokali mieszkalnych dwóch budynków zlokalizowanych na nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Belzackiej 172 – 174, w trybie art. 94 i art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) o usunięcie naruszenia przepisów prawa oraz interesu prawnego wnioskodawców przez § 3 ust. 1 i ust. 2 oraz § 2 pkt 3 uchwały Nr XLIX/825/06 Rady Miasta z dnia 29 marca 2006 r.

Dnia 26 sierpnia 2009 r. Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwałą Nr XXXIX/706/09 odmówiła uchylenia § 3 ust. 1 i ust. 2 oraz § 2 pkt 3 i uznała wniosek najemców za nieuzasadniony.

W dniu 27 sierpnia 2009 r. wpłynęła skarga Zbigniewa Kowalewskiego, do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi za pośrednictwem Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, o uchylenie lub stwierdzenie nieważności § 3 ust. 1 i ust. 2 oraz § 2 pkt 3 uchwały Nr XLIX/825/06 Rady Miasta z dnia 29 marca 2006 r. w sprawie zasad sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Piotrków Trybunalski, bonifikat od ceny sprzedaży tych lokali oraz stawek oprocentowania w razie rozłożenia na raty ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego.

W uzasadnieniu skarżący zarzuca iż przepis § 3 uchwały ma charakter dyskryminujący najemców w stosunku do innych najemców lokali w budynkach, w których znajduje się więcej niż 10 lokali. Ponadto uważa, że treść obydwu ustępów § 3 w rozumieniu przepisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym, nie stanowi zasad zbywania nieruchomości, oraz że w świetle ust. 2 § 3 decyzja o przeznaczeniu do sprzedaży lokali w budynku, w którym jest od 2 do 10 lokali, jest decyzją arbitralną (Prezydenta Miasta), nie opartą o żadne konkretne przesłanki. W ocenie skarżącego Rada Miasta nie ma prawa i nie powinna dyskryminować niektórych najemców, gdyż jest to sprzeczne z art. 2, art. 32 i art. 94 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez skarżącego, stwierdza się co następuje:

Sprzedaż nieruchomości gminnych (w tym nieruchomości lokalowych) odbywa się w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.). W myśl art. 12 tejże ustawy, na gminę, jako właściciela nieruchomości nałożony został obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Wyłączenie ze sprzedaży pojedynczych mieszkań w budynkach, w których znajduje się od 2 do 10 lokali ma na celu uchronienie przed rozproszoną sprzedażą mieszkań w budynkach wymagających znacznych nakładów finansowych ze względu na często zły stan techniczny budynków jak również położenie w ścisłej strefie konserwatorskiej.

W rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) wyodrębnienie i zbycie chociażby jednego lokalu mieszkalnego w budynku powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej, co w znacznym stopniu ogranicza uprawnienia właścicielskie, a przede wszystkim utrudnia gospodarowanie taką nieruchomością oraz przeprowadzanie prac remontowych.

Zarzut skarżącego, że obydwa ustępy § 3 uchwały nie stanowią zasad zbywania nieruchomości oraz, że decyzja o przeznaczeniu do zbycia lokali jest decyzją arbitralną, nie opartą o żadne przesłanki zdaniem Rady Miasta jest niewątpliwie chybiony.

Zakwestionowany zapis § 3 ust. 1 uchwały nie dotyczy wyłącznie nieruchomości, w której najemcą lokalu mieszkalnego jest skarżący, ale odnosi się do wszystkich budynków z zasobu gminnego spełniających przesłanki w nich zawarte. Bez wątplenia nosi zatem cechy zasady.

W świetle przepisu art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, najemcom lokali mieszkalnych przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, ale tylko wtedy gdy gmina zdecyduje się na ich sprzedaż. Zgoda rady miasta na sprzedaż lokali mieszkalnych, wyrażona w uchwale, jest rodzajem generalnego zezwolenia skierowanego do władzy wykonawczej. Jednak najemcy lokali mieszkalnych, w budynkach stanowiących własność gminy, nie mogą wywodzić z niej roszczeń o sprzedaż lokalu.

Zgodnie z treścią art. 34 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zbycie nieruchomości zabudowanej domem wielo lokalowym nie może nastąpić z pominięciem pierwszeństwa, w nabyciu lokali mieszkalnych przysługującego najemcom tych lokali. W tym miejscu podkreślić należy, że zaskarżona treść § 3 ust. 2 uchwały skutecznie zabezpiecza interes prawny najemców budynków, w których znajduje się od 2 do 10 lokali mieszkalnych, bowiem nie zezwala na przeznaczenie do zbycia nieruchomości bez uprzedniego zawiadomienia najemców o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu zajmowanych lokali mieszkalnych.

Podkreślić również należy, że zadaniem własnym gminy odpowiednio do art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, do czego służy mieszkaniowy zasób gminy. Zbywanie lokali mieszkalnych, które jest uprawnieniem, ale nie obowiązkiem gminy, prowadzi do pomniejszenia tego zasobu, stąd zasady w oparciu o które ten proces zachodzi, muszą chronić gminę przed niekorzystnym rozporządzaniem mienia, opierać się na obiektywnych i racjonalnych podstawach.

Wymogi te zostały spełnione przy uchwalaniu zaskarżonych zapisów uchwały Rady Miasta.

W świetle przytoczonych argumentów nie sposób uznać, że uchwała Nr XLIX/825/06 z dnia 29 marca 2006 r. narusza obowiązujące przepisy prawa, a tym samym nie ma podstaw do uznania, że narusza interes prawny najemców lokali mieszkalnych przy ul. Belzackiej 172 i 174. Podnieść bowiem należy, że została podjęta zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, czego potwierdzeniem jest fakt, iż nie została ona zakwestionowana przez organ nadzoru, tj. Wojewodę Łódzkiego.

Mając na uwadze powyższe Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wnosi jak na wstępie.

Paweł Szcześniak

Załączniki:

- 1) Uchwała Nr XLIX/825/06 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 29 marca 2006 r. wraz z odpowiedzią na skargę.
- 2) Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa z dnia 30.06.2009 r.
- 3) Uchwała Nr XXXIX/706/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 26 sierpnia 2009 r.
- 4) Skarga z dnia 27.08.2009 r.