

Uchwała Nr XLVIII/380/2013

Rady Miejskiej w Słubicach

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na bezczynność Burmistrza Słubic w przedmiocie sprzedaży lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., 594 ze zmianami) w zw. z art. 229 pkt. 3, art. 237 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2013r., poz. 267) uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę na bezczynność Burmistrza Słubic w przedmiocie sprzedaży lokalu mieszkalnego uznaje się za bezzasadną z powodów określonych w załączniku do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Słubicach do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Piotr Kiedrowicz

W dniu 19 sierpnia 2013r. Lubuski Urząd Wojewódzki w Gorzowie Wlkp. przesłał do tutejszego urzędu skargę na bezczynność Burmistrza Słubic w przedmiocie sprzedaży lokalu mieszkalnego, zgodnie z dyspozycją art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r., Nr 98, poz. 1071 ze zmianami). Przedmiotową skargę złożyło małżeństwo L. zamieszkałe w Słubicach i ubiegające się o wykup lokalu mieszkalnego.

Skarżący zarzucili, że pomimo złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego w dniu 04 lutego 2008r. i dokonaniu wpłaty za wykonanie operatu szacunkowego nie doszło do podpisania umowy kupna wnioskowanego lokalu mieszkalnego. Małżeństwo L. wskazało również, że procedura jest bardzo długotrwała i nie są wykonywane żadne czynności w celu jej zakończenia. Skarżący wskazali, że jedynie w dniu 29 kwietnia 2009r. otrzymali informację, że procedura sprzedaży została wstrzymana ze względu na konieczność zmiany wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości oraz w dniu 10 marca 2011r. o fakcie oddalenia przez Sąd Rejonowy w Słubicach powództwa w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej. Zarzucili, że sprawa przekazana do radców prawnych urzędu przeleżała przez rok bez podjęcia jakichkolwiek czynności w zakresie sfinalizowania sprawy sprzedaży im lokalu mieszkalnego.

Rada Miejska w Słubicach zapoznała się ze stanem faktycznym i stwierdziła, że de facto w przedmiotowej sprawie prowadzone są dwie procedury:

sprzedaży komunalnego lokalu mieszkalnego z bonifikatą od ceny lokalu
regulacja stanu prawnego nieruchomości.

Procedura sprzedaży lokalu dla państwa L. kształtowała się następująco:

- 1) 04.02.2008 r.- złożono wniosek o wykup lokalu mieszkalnego,
- 2) 11.02.2008r. – pismo o potwierdzenie zawarcia umowy najmu,
- 3) 14.02.2008 r.- wezwano do wpłaty kosztów wyceny lokalu,
- 4) 29.02.2008 r.- wnioskodawca dokonał wpłaty na poczet kosztów wyceny,
- 5) 28.04.2008 r. – sporządzono wycenę lokalu,
- 6) 30.10.2008 r.- Rada Miejska w Słubicach uchwałą nr XXVI/244/08 udzieliła bonifikaty od ceny lokalu
- 7) 09.12.2008 r. – Burmistrz Słubic zarządzeniem nr 213/08 przeznaczył do sprzedaży przedmiotowy lokal

- 8) 16.12.2008 r.- udzielono pisemnej informacji o przeznaczeniu lokalu do zbycia
- 9) 29.04.2009 r.- wysłano informację o wstrzymaniu procedury sprzedaży przedmiotowego lokalu do czasu sprostowania udziałów w nieruchomości wspólnej
- 10) 11.09.2009 r.- wysłano informacje do państwa L., że sprawa w związku z brakiem zgody właścicieli lokali 3 i 4 na zmianę udziałów, została przekazana do radców prawnych w celu skierowania sprawy na drogę sądową.
- 11) 10.03.2011 r.- wysłano informację do państwa L., że sąd oddalił powództwo w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz że Gmina złożyła odwołanie od przedmiotowego wyroku,
- 12) 04.10.2011 r.- wysłano informację do państwa L., że sprawa ponownie została przekazana do radców prawnych w celu ponownego przeanalizowania danej sprawy i podjęcia kolejnych czynności prawnych,
- 13) 17.10.2012 r.- wysłano informację do państwa L., że radcy prawni przygotowują pozew do sądu o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Procedura regulacji stanu prawnego nieruchomości kształtowała się następująco:

- 1) 26.05.2008 r.- wysłano pismo do ZAMK z prośbą o zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej, w celu wyrażenia zgody na sprostowanie udziałów,
- 2) 29.10.2008 r.- wydano zarządzenie nr 189/08 Burmistrza Słubic w sprawie udzielenia zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej,
- 3) 05.11.2008 r. – wysłano ponowne pismo do ZAMK z prośbą o zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej w celu wyrażenia zgody na sprostowanie udziałów,
- 4) 18.11.2008 r.- skierowano do radców prawnych tut. urzędu prośbę o sądowe uregulowanie wysokości udziałów związanych z własnością lokali mieszkalnych,
- 5) 20.02.2009 r. – skierowano zapytanie do radców prawnych w przedmiotowej sprawie,
- 6) 08.04.2009 r.- ponownie skierowano zapytanie do radców prawnych w danej sprawie,
- 7) 29.04.2009 r. – ponownie zwrócono się do ZAMK o zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej w celu podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zmianę udziałów,
- 8) 14.05.2009 r.- ZAMK poinformował o terminie zebrania na dzień 18.05.2009 r.
- 9) 15.05.2009 r.- nie podjęto uchwały w związku z brakiem właścicieli lokali
- 10) 27.05.2009 r.- podjęto próbę indywidualnego zbierania głosów, lecz właścicieli lokali nr 3 i 4 nie zastano w domu,
- 11) 09.06.2009 r.- wysłano pismo do państwa N. (nie wyrażających zgody na sprostowanie udziałów) w sprawie wyjaśnienia powodu i celu sprostowania udziałów wraz z prośbą o podpisanie porozumienia,

- 12) 18.07.2009 r.- państwo N. złożyli pisemną skargę dotyczącą nękania i zastraszania przez pracowników Urzędu Miejskiego w Słubicach,
- 13) 14.08.2009r.- sporządzono odpowiedź na skargę z dnia 18.07.2009 r.,
- 14) 23.12.2009 r.- wysłano do Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny w Słubicach pozew o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
- 15) 28.01.2011 r. – Sąd Rejonowy wydał wyrok, w którym powództwo oddalono,
- 16) 17.02.2011 r.- złożono apelację od wyroku Sądu Rejonowego I Wydział Cywilny w Słubicach z dnia 28.01.2011 r.,
- 17) 11.03.2010 r. - Sąd Rejonowy wydał wyrok, w którym powództwo oddalono,
- 18) 27.05.2011 r.- Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. V Wydział Cywilny Odwoławczy wydał wyrok oddalając apelację
- 19) 22.06.2012 r.- skierowano ponowną prośbę do radców prawnych o skierowanie sprawy na drogę sądową,
- 20) 22.03.2013 r.- Sąd Rejonowy w Słubicach Wydział I Cywilny zawiesił postępowanie w sprawie.

Fakt rozpoczęcia procedury regulacji stanu prawnego nieruchomości w budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny, o sprzedaż którego wnioskuje małżeństwo L., wynikał z rozbieżnych danych przy inwentaryzacji sporządzanej dla potrzeb sprzedaży innych lokali mieszkalnych w w/w budynku. W roku 1999 został sporządzona inwentaryzacja lokali mieszkalnych w tym budynku, przy czym powierzchnia lokalu nr 5 położonego na poddaszu budynku została przyjęta przez biegłego rzeczoznawcę z projektu technicznego. Na podstawie tej inwentaryzacji zostały sprzedane trzy lokale mieszkalne. W dniu 29 marca 2007r. wykonana została ponowna inwentaryzacja lokali mieszkalnych przez biegłego rzeczoznawcę, która wykazała, że powierzchnia lokalu nr 5 jest większa niż powierzchnia przyjęta z projektu technicznego w roku 1999. Sprzedaż lokalu nr 5 na poddaszu nastąpiła zgodnie z późniejszą inwentaryzacją z 29 marca 2007r. Część lokali w budynku została sprzedana zgodnie z pierwszą inwentaryzacją, w której przyjęto, że powierzchnia lokalu nr 5 wynosi 36,77 m², a powierzchnia całkowita budynku 253,84 m², a jeden lokal mieszkalny nr 5 sprzedany został zgodnie z drugą inwentaryzacją, w której w wyniku ponownego pomiaru rzeczoznawca wyliczył, że powierzchnia lokalu nr 5 wynosi 41,00 m², a powierzchnia całkowita budynku 258,07 m². Skarżący złożyli wniosek o wykup lokalu mieszkalnego, jako ostatniego należącego do Gminy Słubice w tym budynku. Gmina Słubice posiada tam udział w wysokości 0,212 w częściach wspólnych gruntu i budynku. Zgodnie z inwentaryzacją z dnia 29 marca 2007 r. udział związany z własności lokalu nr 2 ma wynosić 0,221, co wskazuje, że posiadany przez gminę udział jest niewystarczający, by dokonać sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku. Wobec

powyższych ustaleń Gmina Słubice rozpoczęła procedurę zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, tak by możliwa była sprzedaż lokalu mieszkalnego dla państwa L. Gmina zaproponowała również pozostałym właścicielom porozumienia w sprawie zmiany zapisów aktów notarialnych dotyczących zmiany udziałów. Niestety kilkukrotne próby zorganizowania zebrania wspólnoty mieszkaniowej nie powiodły się, a jeden z właścicieli lokalu mieszkalnego w tym budynku nie wyraził zgody na sprostowanie (zmianę udziałów). Zgodnie zaś z art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r., Nr 16, poz. 93 ze zmianami) do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Gmina podejmowała szereg prób uregulowania kwestii udziałów, także poprzez osobiste wizyty pracowników urzędu w lokalach mieszkalnych w w/w budynku w celu uzyskania zgody na sprostowanie udziału, co skończyło się skargą, złożoną przez jednego z właścicieli lokalu mieszkalnego, na nękanie ze strony pracowników urzędu. Wobec powyższego podjęto również próby sądowego rozstrzygnięcia sprawy, które także nie przyniosły rezultatu. Ostatnie zaś postępowanie z pozwu gminy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zostało zawieszone z uwagi na fakt, że właściciele jednego z lokali przebywają aktualnie za granicą. Wobec niemożności skutecznego dostarczenia odpisu pozwu sąd postępowanie zawiesił. Poprzednie postępowania sądowe również nie przyniosły rozstrzygnięcia kwestii sprostowania udziałów, gdyż właściciele jednego z lokali wnosili o odrzucenie pozwu gminy. Z orzecnictwa sądowego jasno wynika, że „w powstałej sytuacji zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art.22 ust.3 pkt.5a ustawy o własności lokali, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali.” Oznacza to, że bez zgody wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych w budynku, gdzie znajduje się lokal, o który wnioskuje skarżący, nie dojdzie do sprzedaży ostatniego lokalu mieszkalnego na rzecz państwa L.

Zauważyć należy również, że sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w komunalny zasób mieszkaniowy gminy jest czynnością cywilno – prawną, do której nie mają zastosowania przepisy dotyczące terminów wynikających z ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego. Średni czas realizacji wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych w Gminie Słubice wynosi od 6 m-cy do 18 m-cy (w zależności od ilości wniosków), jeżeli podczas realizacji wniosku nie ma żadnych trudności proceduralnych (np. sprostowanie udziałów w częściach wspólnych nieruchomości).

W tej konkretnej sytuacji skarżących główny problem spoczywa na braku porozumienia pomiędzy właścicielami lokali mieszkalnych w jednym budynku, a w szczególności na braku zgody właścicieli jednego lokalu mieszkalnego na zmianę udziałów. Podkreślić należy również, że nie można określić terminu realizacji wniosku państwa L. o wykup lokalu mieszkalnego, gdyż nieokreślony jest także termin dokonania zmiany udziałów w częściach wspólnych budynku.

Rada Miejska w Słubicach wobec zaistniałego stanu faktycznego i prawnego nie podziela argumentu skarżących co do bezzasadności Burmistrza Słubic i skargę uznaje za bezzasadną.