

**UCHWAŁA NR XXIII/236/2012
RADY MIEJSKIEJ W TOSZKU**

z dnia 29 sierpnia 2012 r.

w sprawie : rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Toszka

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz.U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn.zm. / oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego / Dz.U z 2000 r. Nr 98 , poz.1071 z późn.zm. / **Rada Miejska w Toszku**

u c h w a ł a :

§ 1.

Uznać za bezzasadną skargę Pana Tadeusza Ramsa działającego w imieniu Pani Krystyny Kuderewicz na działalność Burmistrza Toszka.\

§ 2.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Toszku do poinformowania skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Toszku

Ireneusz Kokoszka

Uzasadnienie

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Toszku zgodnie z decyzją Rady Miejskiej w dniach 13 i 20 sierpnia br przeprowadziła postępowanie wyjaśniające dotyczące skargi Pana Tadeusza Ramsa działającego w imieniu Pani Krystyny Kuderewicz na działania Burmistrza Toszka.

Wyjaśnień udzielała Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska. W wyniku zapoznania się z dokumentami w sprawie oraz wyjaśnieniami ustalono:

W dniu 9.02.2010 r. / pismo z dnia 8.02.2010 r./ Pani Krystyna Kuderewicz i Pani Wanda Frączek złożyły podanie o wykup piwnicy oraz pomieszczenia gospodarczego, które to wynajmowała Pani Krystyna Kuderewicz. W związku z tym pismem z dnia 26.02.2010 r. nr GN 7145/2/2010 Pani Wanda Frączek została powiadomiona o braku możliwości sprzedaży na jej rzecz tych pomieszczeń, gdyż możliwa jest sprzedaż tylko na rzecz najemcy. Natomiast Pani Kuderewicz pismem z dnia 26.02.2010 r. nr GN 7145/2/2010 została poinformowana o wszczęciu procedury związanej z wykupem tych pomieszczeń i konieczności zgodnie z § 18 pkt.6 uchwały nr XXXVI/363/2006 z dnia 30 maja w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy - Miasta Toszek - wpłaty zaliczki w wysokości 1.000 zł.

Po złożeniu przez Panią Kuderewicz wniosku o wykup tych pomieszczeń - w dniu 17.02.2010 r. /pismo z dnia 16.02.2010 r. / Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Młyńska 6 w Toszku wystąpiła do Burmistrza Toszka z pytaniami dotyczącymi sprzedaży piwnicy i pomieszczenia gospodarczego będących na terenie Wspólnoty osobie z innej nieruchomości. Zarząd Wspólnoty zadeklarował między innymi chęć zakupu tych pomieszczeń przez Wspólnotę ze względu na "naturalne i konstrukcyjne jak i geodezyjne ich powiązanie z nieruchomością Wspólnoty". W związku z tym, pismem z dnia 2.03.2010 r. poinformowano Wspólnotę o rozważaniu prawnych możliwości sprzedaży tych pomieszczeń na rzecz Pani Kuderewicz.

W dniu 20.05.2010 r. pismem nr GN 7145/2/2010 zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wycenę piwnicy i pomieszczenia gospodarczego. Wycenę sporządzono na dzień 14.08.2010 r. Przedmiotem wyceny było prawo własności piwnicy nr 6 i komórki gospodarczej wraz z ułamkową współwłasnością gruntu i częściach wspólnych budynku położonego przy ul. Młyńskiej 6. Najemca tych pomieszczeń - czyli Pani Krystyna Kuderewicz jest natomiast właścicielką nieruchomości przy ul. Młyńskiej 6a. Są to dwie odrębne nieruchomości. Po wycenie, zgodnie z Zarządzeniem Nr 253/2010 Burmistrza Toszka z dnia 14 września 2010 r. przeznaczono do sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokal użytkowy opisany w wykazie lokali użytkowych przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy / załącznik do zarządzenia /.

W dniu 15.X.2010 r. pismem nr 7145/2/10 zwrócono się do Starostwa Powiatowego w Gliwicach - Wydział Architektury o wydanie zaświadczeń o odrębności lokalu użytkowego mieszczącego się przy ul. Młyńskiej 6. Do pisma dołączono kserokopie: inwentaryzacji, wyciągu z operatu szacunkowego, wypisu z rejestru gruntów i mapy ewidencyjnej.

Starostwo Powiatowe w Gliwicach wydaje zaświadczenia:

- że lokal użytkowy - piwnica nr 6 zlokalizowana przy ul. Młyńskiej 6 spełnia wymogi i jest samodzielnym lokalem / syg. WAB.0714-TO-21/2/10 /
- że lokal użytkowy - komórka nr 4 zlokalizowana przy ul. Młyńskiej 6 spełnia wymogi i jest samodzielnym lokalem / syg. WAB 0714-TO-21/1/10 / w rozumieniu art.2 ust.2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Mając wszystkie potrzebne dokumenty pismem GN 7145/2/10 z dnia 7.XII.2010 r. złożono Pani Kuderewicz ofertę wykupu ww. pomieszczeń używając w ofercie terminu "lokal użytkowy". W dniu 28.XII.2010 r. został sporządzony i podpisany protokół uzgodnień nr 27/XII/2010 pomiędzy Gminą Toszek, a Panią Krystyną Kuderewicz. Ustalony został termin podpisania aktu notarialnego na dzień 28.01.2011 r. w Kancelarii Notarialnej Pana Wojciecha Walenty w Gliwicach przy ul. Jasnogórskiej 9.

Przed przystąpieniem do podpisania aktu notarialnego Pani Kuderewicz wpłaciła całą wymaganą kwotę za wykup w/w pomieszczeń. Do podpisania aktu nie doszło, gdyż protokół uzgodnień wymagał doprecyzowania zawartych w nim zapisów dotyczących lokalizacji piwnicy i pomieszczenia gospodarczego oraz ich wartości i udziałów odrębnie dla piwnicy i pomieszczenia gospodarczego. Sporządzono aneks do ww. protokołu uzgodnień i poinformowano pismem nr GN 7125.5.2011 z dnia 7.04.2011r. Panią Kuderewicz o drugim terminie podpisania aktu notarialnego w dniu 21.04.2011 r. Do podpisania aktu nie doszło, gdyż zgodnie ze złożonym przez pracownika Urzędu prowadzącym w/w sprawę oświadczeniem z dnia 18.08.2012 r. - notariusz odmówił sprządzenia aktu, gdyż pomiędzy dwoma budynkami połączonymi

wspólną ścianą , które posadowione są na oddzielnych działkach stanowiących odrębne nieruchomości jest przejście.

Jeden z budynków jest własnością Pani Kuderewicz , drugi to współwłasność Gminy i wspólnoty mieszkaniowej. Piwnica, która znajduje się w budynku wspólnoty została wynajęta Pani Kuderewicz. Wejście do tej piwnicy jest od strony budynku Pani Kuderewicz. Notariusz poinformował, że sprzedaż nie może dojść do skutku gdy pomiędzy jednym, a drugim budynkiem / jedną , a drugą nieruchomością / jest przejście. Pani Kuderewicz pismem z dnia 7.03.2012 r. potwierdza, że zna przyczynę odmówienia sporządzenia aktu notarialnego - pisząc: " w pierwszym przypadku z powodu błędnie wypełnionej dokumentacji przez Urząd Miasta, a w drugim brak wydzielenia lokalu / piwnicy / przez zamurowanie drzwi od strony budynku 6."

O tym fakcie Pani Kuderewicz została także poinformowana przez pracownika Urzędu prowadzącego sprawę, który ponadto prosił o przemyślenie całej sprawy, ponieważ wszystkim zależało na tym, aby sprawa została załatwiona z korzyścią dla obu stron. Pani Kuderewicz miała zastanowić się na rozwiązaniem , gdyż zgodnie z informacją uzyskaną od notariusza jedynym sposobem doprowadzenia sprawy do końca jest zamurowanie przejścia.

Pani Kuderewicz dalej twierdzi, że na pewno jest jakiś inny sposób załatwienia sprawy. Pismem z dnia 29.02.2012 r. nr NRS 7125.7.2012 zostaje poinformowana, że zachodzi konieczność kompleksowego przeanalizowania całości dokumentów związanych z podziałem i wykupem lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych przez wszystkich najemców zamieszkałych przy ul. Młyńskiej 6, ze względu na to , że zachodzi wątpliwość co do możliwości podpisania aktu notarialnego w istniejącym stanie rzeczy. Procedura rozpocznie się od początku , a pieniądze wpłacone na poczet przyszłej sprzedaży zostaną niezwłocznie zwrócone po podaniu przez Panią Kuderewicz numeru konta. Pismem z dnia 7.03.2012 skierowanym do Burmistrza Toszka , Pani Kuderewicz poinformowała , że nadal zamierza kupić oba lokale i nie podaje konta.

Zgodnie z poleceniem Burmistrza nastąpiła analiza całej dokumentacji związanej z podziałem nieruchomości przy ul. Młyńskiej 6. W dokumentacji znajdującej się w archiwum zakładowym zachowało się pismo Rejonowego Zarządu Terenami w Gliwicach z dnia 10.01.1977 r. sygn. RZGT-IX-64/4/77 skierowane do Pana Kazimierza Kuderewicza ojca Pani Kuderewicz informujące o sprzedaży budynku na działce nr 1193/54 / obecnie własność Pani Kuderewicz / oraz o braku możliwości sprzedaży wynajmowanych pomieszczeń , gdyż przedmiotem sprzedaży nie mogą być pomieszczenia na sąsiedniej działce / odrębnej nieruchomości /.

Pani Kuderewicz o braku możliwości sprzedaży na Jej rzecz piwnicy i pomieszczenia gospodarczego została poinformowana pismem z dnia 23.5.2012 r. nr NRS 7125.7.2012.TK . Na przedmiotowe pismo Pani Kuderewicz udzieliła odpowiedzi pismem z dnia 4.06.2012 r. , w którym stwierdza , że nadal oczekuje na ustalenie przez Urząd terminu podpisania aktu notarialnego sprzedaży piwnicy i komórki. Pismem nr FnI 7125/1/2012 z dnia 25.06.2012 r. zwrócono się do Pani Kuderewicz o udzielenie informacji w jaki sposób zamierza odebrać wpłacone pieniądze : w kasie Urzędu czy przekazem pocztowym. W odpowiedzi Pani Kuderewicz pismem z dnia 02.07.2012 r. informuje , że nie zamierza odbierać pieniędzy ani z kasy Urzędu ani przekazem pocztowym. W związku z powyższym pieniądze wpłacone przez Panią Kuderewicz są na koncie dypozytowym Urzędu.

Przedmiotem skargi nie jest nabycie lokalu użytkowego , ale pomieszczeń przynależnych. Zgodnie z art.2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali / Dz.U z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn.zm. / - "4. Do lokalu mogą przynależeć jako części składowe , pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem , w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi"."

Artykuł 2 ust.4 ustawy o własności lokali zawiera dodatkowe informacje dotyczące składników samodzielnego lokalu , jakim są pomieszczenia przynależne do lokalu. Zgodnie z tym przepisem w skład lokalu mogą wchodzić oprócz pomieszczeń głównych także pomieszczenia przynależne. Pomieszczenia te są częściami składowymi lokalu / co oznacza, że będą własnością tej samej osoby , do której należy lokal, a ich powierzchnia wliczana będzie do powierzchni lokalu / , przy czym owe pomieszczenia przynależne nie muszą przylegać bezpośrednio do lokalu / do pomieszczeń głównych / , a nawet mogą być położone poza budynkiem , w którym znajduje się dany lokal / jego pomieszczenia główne /. Muszą jednak być położone w granicach tej samej nieruchomości gruntowej.

Pomieszczenie przynależne do lokalu nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, dzieli więc los prawny nieruchomości lokalowej. Zatem nie może ono być przedmiotem odrębnego obrotu, ale może być zbyte tylko wraz z lokalem, w którego skład wchodzi. Dotyczy to zarówno sprzedaży, jak i wszelkich innych zmian właściciela / darowizny, spadku, egzekucji itd. /

O tym, czy dane pomieszczenie jest lub stanie się pomieszczeniem przynależnym do konkretnego samodzielnego lokalu, nie decyduje jednak faktyczne władztwo nad tym pomieszczeniem / w tym zakresie postanowienia art.2 ust.4 ustawy o własności lokalu stanowią jedynie wskazówkę dotyczącą wydzielenia takich pomieszczeń /, ale to czy konkretne pomieszczenia staną się własnością określonego właściciela wraz z lokalem - wyodrębnioną zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali /wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r. I CSK 148/07, LEX nr 503225 oraz wyrok Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 31 stycznia 2006 r. I ACa 741/06, LEX nr 186151 /. Pomieszczenie przynależne dzieli los prawny lokalu, dopóki jest częścią składową tego lokalu.

Nie dopuszczalna jest zmiana umowy dotycząca losu pomieszczeń przynależnych dokonana na jednostronne żądanie zainteresowanego właściciela lokalu. Wyjątkiem może być tu tylko sytuacja, w której transakcja dotycząca pomieszczenia przynależnego lub pomieszczeń przynależnych zawiązywana jest pomiędzy dwoma właścicielami lokali i nie powoduje zmiany udziałów pozostałych właścicieli / gdyby np. w wyniku umowy dwóch właścicieli pomieszczenie przynależne do lokalu jednego z nich miało zostać od tego lokalu odłączone, a przyłączone do lokalu stanowiącego własność drugiego właściciela / Takie stanowisko prezentował również notariusz odmawiając sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowych pomieszczeń.

Zgodnie z art.30 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / tj.Dz.U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. / gospodarowanie mieniem komunalnym należy do kompetencji burmistrza / prezydenta, wójta /. Podobnie stanowi art.25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / Dz.U z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm./ . Gospodarowanie mieniem komunalnym jest pojęciem bardzo szerokim, które pozwala Burmistrzowi / wójtowi, prezydentowi / na samodzielne działanie i podejmowanie wszystkich koniecznych decyzji gospodarczych co do mienia gminy bez uzyskiwania zgody rady gminy z wyjątkiem spraw, które zostały zastrzeżone do kompetencji rady. W art. 25 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami został wskazany organ wykonawczy gminy jako ten organ, który gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości. Wykonuje on czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości jednoosobowo.

Powyższy przepis nie narusza kompetencji rady gminy wynikającej z art. 18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, przy czym uchwała rady gminy wymagana jest również w przypadku, gdy w umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Rada upoważniona jest wyłącznie do opracowania zbioru podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Organ wykonawczy gminy powinien we własnym zakresie decydować czy przeznaczenie nieruchomości do zbycia lub oddania w korzystanie uzależni od jakichkolwiek dodatkowych warunków / wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 3 grudnia 2008 r. II SA/Wr 335/08 /. Takie reguły postępowania zawarte są w uchwale nr XXXVI/363/2006 Rady Miejskiej w Toszku z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy - Miasta Toszek.

Nieuzasadniony jest więc zarzut, że "w Gminie Toszek nie są realizowane postanowienia przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Toszku Nr XXXVI/363/06 z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy - Miasta Toszek oraz Zarządzeniem Burmistrza Miasta Toszka Nr 253/2010 z dnia 14 września 2010 r. w sprawie przeznaczenia lokalu użytkowego do sprzedaży najemcy w drodze bezprzetargowej oraz ogłoszenia wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży, na mocy m.in których został sporządzony protokół Uzgodnień Nr 27/XII/2010.

Na koniec należy stwierdzić, że złożenie wniosku o nabycie lokalu nie zobowiązuje właściciela czyli gminę do zbycia lokalu. Nawet pierszeństwo do nabycia lokalu nie jest źródłem roszczenia. Osoba, której

przyznano pierwszeństwo , nie może żądać od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego , aby zbyli nieruchomość na jej rzecz.

Dopiero gdy właściciel zdecyduje się zbyć nieruchomość to pierwszeństwo danej osoby się aktualizuje ./ Sprzedaż nieruchomości skarbowych i samorządowych - Gerard Bieniek /. Reasumując całość postępowania - Komisja Rewizyjna większością głosów nie znalazła podstaw do uznania skargi za zasadną Komisja Rewizyjna całość materiału dowodowego oraz swoje stanowisko w sprawie w/w skargi przekazała Radzie Miejskiej w Toszku.

Rada Miejska w Toszku po zapoznaniu się z materiałem dowodowym oraz stanowiskiem Komisji Rewizyjnej - poparła stanowisko Komisji Rewizyjnej i uznała skragę Pana Tadeusza Ramsa działającego w imieniu Pani Krystyny Kuderewicz **za bezzasadną** .