Słupsk, 10.01.2018r.

Urząd Miejski w Słupsku
pl. Zwycięstwa 3
76-200 Słupsk

PoM-RSL.III.1510.27.2017.2018

Mdok 3464/01/2018

URZĄD MIEJSKI W SŁUPSKU
Wydział Obsługi Rady Miejskiej
DATA 17 -01- 2018
wpłynęło
L.dz. 53 podpis

Pani
Beata Chrzanowska
Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Słupsku

W odpowiedzi na Pani pismo z dnia 29.12.2017r., (data wpływu do Sekretariatu Prezydenta Miasta 29.12.2017r.) dotyczące skargi Pana w zakresie nieudzielenia odpowiedzi w terminie, przedkładam stanowisko Prezydenta Miasta odrzucające skargę.

Uzasadnienie:

W przedmiotowej sprawie skarżący zarzucił Prezydentowi Miasta Słupska bezczynność polegającą na braku wydania stosownej decyzji administracyjnej w sprawie wszczętej jego wnioskiem z dnia 12.06.2017 roku, w którym wystąpił o sprzedaż wynajmowanego przez niego lokalu nr przy ul. Długosza w Słupsku oraz niewłaściwą argumentację uzasadniającą odmowę sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Przedstawiając stan faktyczny sprawy, informuję, że wniosek o nabycie lokalu mieszkalnego położonego w Słupsku przy ul. Długosza najemca lokalu - Pan złożył w dniu 12.06.2017r. Nadmieniam, iż sprzedaż lokali mieszkalnych Miasta odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali oraz według zasad, które zostały określone w uchwale Nr XXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk. Zgodnie z zapisami przywołanej uchwały Rady Miejskiej w Słupsku - dzień 30 czerwca 2017 r. był ostatnim dniem złożenia wniosku aby uzyskać 90% bonifikatę od ceny lokalu. Do tego dnia do tut. Urzędu wpłynęło 847 wniosków o wykup lokali komunalnych. Rozpatrywane były one w kolejności ich wpływu. Jednocześnie, zdecydowana większość z nich wymagała szczegółowej analizy, popartej również opiniami innych podmiotów.

verte

Po rozpoznaniu w/w wniosku, pismem z dnia 30.10.2017r. Pan zostaÅ poinformowany o odmowie sprzedaÅŒy wnioskowanego lokalu mieszkalnego z bonifikatÄ 90%. W uzasadnieniu tej odmowy wskazano na koniecznoÅÄ prowadzenia selektywnej sprzedaÅŒy oraz obowiÄzek Prezydenta do racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta. Przepisy ustawy o samorzÄdzie gminnym wyraÅºnie precyzujÄ bowiem, ÅŒe kompetencja Rady Gminy ogranicza siÄ do ustalenia zasad gospodarowania nieruchomoÅciami gminnymi, nie obejmuje zaÅ samego gospodarowania mieniem komunalnym, które z mocy wyÅŒej wymienionej ustawy naleÅŒy do organu wykonawczego, czyli Prezydenta. Prezydent (ustawÄ o gospodarce nieruchomoÅciami) zobowiÄzany zostaÅ równieÅŒ do gospodarowania nieruchomoÅciami w sposób zgodny z zasadami prawidÅowej gospodarki.

NaleÅŒy podkreÅliÄ, iÅŒ mieszkanie komunalne moÅŒna wykupiÄ jedynie wówczas, gdy zostanie ono przeznaczone do sprzedaÅŒy. Najemcom, co do zasady nie przysÅuguje roszczenie o sprzedaÅŒ zajmowanego mieszkania, a jedynie pierwszeÅstwo w jego nabyciu. Najemca teÅŒ nie ma ÅŒadnej moÅŒliwoÅci zobowiÄzania Prezydenta do sprzedaÅŒy lokalu na drodze sÄdowej, ani na innej drodze prawnej. Prezydent SÅupska odmawiaÅ sprzedaÅŒy mieszkaÅ komunalnych na podstawie § 3 uchwaÅy Nr XXXII/383/16 Rady Miejskiej w SÅupsku z dnia 30 listopada 2016 orku. Zgodnie z pkt 9 tego paragrafu przedmiotowej uchwaÅy Prezydent odmawiaÅ sprzedaÅŒy lokali mieszkalnych we wszystkich budynkach oddanych do uÅŒytku po 01.01.1994 r., uznajÄc sprzedaÅŒ tych mieszkaÅ za sprzecznÄ z interesem Miasta (a nawet noszÄcÄ znamiona niegospodarnoÅci). Natomiast poprzez pkt 8 wymienionego paragrafu uchwaÅa wyÅÄczyÅa ze sprzedaÅŒy lokale poÅoÅŒone w budynkach stanowiÄcych wÅasnoÅÄ Miasta, które w drodze zarzÄdzenia Prezydenta zostaÅy wyÅÄczone jako zasób niezbywalny.

W odpowiedzi, Pan w dniu 09.11.2017r. zÅoÅŒyÅ pismo, w którym domagaÅ siÄ wydania decyzji administracyjnej odmawiajÄcej sprzedaÅŒy oraz nie zgadzaÅ siÄ z odmowÄ. ZarzucaÅ w piÅmie celowe udzielenie nieprawdziwych informacji. WedÅug skarÅŒÄcego, jego lokal nie znalazÅ siÄ w wykazie lokali wyÅÄczonych ze sprzedaÅŒy zarzÄdzeniem Nr 6/PoM/2017 Prezydenta Miasta SÅupska z dnia 9 stycznia 2017 roku *w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu Miasta SÅupska lokali mieszkalnych nie podlegajÄcych sprzedaÅŒy najemcom*. Tymczasem powyÅŒsze zarzÄdzenie wyÅÄczyÅo ze sprzedaÅŒy lokale, które znajdujÄ siÄ w budynkach stanowiÄcych w 100% wÅasnoÅÄ Miasta. Uzasadnionym jest zatem, iÅŒ lokal nr przy ul. DÅugosza znajdujÄcy siÄ w budynku, w którym funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa, nie mógÅ znaleÅºÄ siÄ w przedmiotowym wykazie.

Pismem z dnia 17.11.2017r. Pan zostaÅ zaproszony na spotkanie w celu dokÅadnego omówienia sprawy dotyczÄcej odmowy sprzedaÅŒy przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na zaproszenie, pismem z dnia 27.11.2017r. (data wpÅywu do UrzÄdu Miejskiego 30.11.2017r.) Pan poinformowaÅ, ÅŒe nie skorzysta z zaproszenia, jednoczeÅnie „wezwaÅ” do niezwÅocznego udzielenia odpowiedzi na swoje pismo.

Pismem z dnia 15.12.2017r. wnioskodawca zostaÅ poinformowany o podtrzymaniu stanowiska odmawiajÄcego sprzedaÅŒy z 90% bonifikatÄ lokalu przy ul. DÅugosza
W piÅmie tym ponownie potwierdzono, ÅŒe podstawÄ odmowy sprzedaÅŒy jest § 3 ust. 9 uchwaÅy Nr XXII/383/16 Rady Miejskiej w SÅupsku z dnia 30.11.2016r. w sprawie zasad sprzedaÅŒy lokali mieszkalnych stanowiÄcych wÅasnoÅÄ Miasta SÅupsk o brzmieniu: „Prezydent moÅŒe odmówiÄ sprzedaÅŒy lokali w uzasadnionych przypadkach, w szczególnoÅci w przypadku, gdy sprzedaÅŒ bÄdzie sprzeczna z interesem Miasta”.

Za sprzecznÄ zostaÅa uznana sprzedaÅŒ lokali z 90% bonifikatÄ w budynku wybudowanym w 1998 roku, gdzie Miasto ma nadal wiÄkszoÅciowy udziaÅ. W piÅmie tym wnioskodawca został również poinformowany, że odmowa nie wymaga wydania decyzji administracyjnej, gdyż procedura sprzedaży prowadzona jest w trybie cywilnoprawnym a nie administracyjnym.

W uzasadnieniu prawnym niezałatwienia sprawy w terminie należy zauważyć, iż organy administracji publicznej obowiązane są do załatwienia sprawy bez zbędnej zwłoki (art. 35 kpa). Przy czym, w myśl art. 104 § 1 kpa, przez załatwienie sprawy należy rozumieć wydanie przez organ decyzji, chyba że przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stanowią inaczej. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania (art. 35 § 3 kpa). Na powyższy stan prawny powołuje się również skarżący.

Termin załatwienia sprawy przez organ liczy się od dnia wpływu wniosku i jeżeli organ administracji zobowiązany do załatwienia sprawy (wydania decyzji) nie wyda decyzji w prawem przewidzianym terminie, a zwłoka w rozpatrzeniu sprawy jest nieuzasadniona, wówczas mamy do czynienia z prawną bezczynnością organu.

Przenosząc powyższe spostrzeżenia na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż w rozpatrywanym przypadku Prezydent Miasta Słupska prawidłowo uznał, że nie ma obowiązku, ani żadnych podstaw do wszczęcia, prowadzenia postępowania administracyjnego i załatwienia sprawy z wniosku p. o sprzedaż lokalu mieszkalnego decyzją administracyjną. Sprawa ta miała bowiem, jak słusznie wskazał Prezydent, charakter cywilnoprawny.

Należy podkreślić, iż zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami, sprzedaż nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Forma aktu notarialnego jest formą zastrzeżoną pod sankcją nieważności czynności prawnej. Przepis art. 27 ustawy powiela w tym zakresie uregulowanie art. 158 i 234 Kodeksu cywilnego. Zawarcie umowy notarialnej poprzedzone jest podpisanym wcześniej przez strony protokołem uzgodnień, mającym charakter umowy przedwstępnej i zawierającym uzgodnione warunki wykupu lokalu. Treść przywołanego przepisu nie pozostawia jakichkolwiek wątpliwości, że sprawy dotyczące sprzedaży lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobie Miasta mają charakter cywilnoprawny. Sprzedaż następuje bowiem w formie aktu notarialnego. Z uwagi na powyższe uprawnionym było uznanie przez Prezydenta, iż sprawa z wniosku p. nie była sprawą administracyjną, w której organ miał materialną podstawę do wydania władczego rozstrzygnięcia w formie decyzji administracyjnej.

Niewątpliwie charakter niniejszej sprawy wykluczał orzekanie przez organ administracyjny w formie decyzji administracyjnej. Sprzedaż lokali mieszkalnych Miasta odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali oraz według zasad określonych w uchwale Nr XXII/383/16 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Słupsk w trybie cywilnoprawnym a nie administracyjnym, w którym zastosowanie mają przepisy kodeksu postępowania administracyjnego i którego procedura kończy się wydaniem decyzji administracyjnej. Natomiast udzielone wyjaśnienia pisemne organu należało uznać za wystarczającą odpowiedź.

W związku z powyższym skargę Pana na działalność Prezydenta Miasta Słupska w zakresie nieudzielenia odpowiedzi w terminie na składane przez Skarżącego pisma dotyczące wykupu mieszkania uznaje się za bezzasadną.

Z up. PREZYDENTA
Miasta Słupska
Krystyna Danilecka-Wojewódzka
ZASTĘPCA PREZYDENTA

KIEROWNIK REFERATU
mgr inż. Grażyna Pastwa

DYREKTOR WYDZIAŁU
Zwierz

RADCA PRAWNY
Eismont