

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Pana Z. B. na odmowę sprzedaży lokalu mieszkalnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz § 72 ust. 1 Regulaminu Rady Miasta Białystok, stanowiącego załącznik Nr 3 do Statutu Miasta Białegostoku, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXII/221/96 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 5 lutego 1996 r. w sprawie ustalenia Statutu Miasta Białegostoku (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 2019 r. poz. 3646) uchwała się, co następuje:

- § 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Pana Z. B. na odmowę sprzedaży lokalu mieszkalnego.
- § 2. Przyjmuje się projekt odpowiedzi na skargę, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

Załącznik do uchwały Nr
Rady Miasta Białystok
z dnia 2023 r.

Białystok, marca 2023 r.

BRM.1510.1.2023

Pan
Z. B.
ul.
15-.... Białystok

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 19 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego Rada Miasta Białystok na sesji w dniu 27 marca 2023 r. rozpatrzyła Pana skargę na odmowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr .. w budynku przy ul. w Białymstoku

Rada Miasta Białystok po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w przedmiotowej sprawie postanowiła uznać skargę za bezzasadną.

UZASADNIENIE

Rada Miasta Białystok rozpatrzyła Pana skargę na podstawie dokumentacji przekazanej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze z dnia 30 stycznia 2023 r. i Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 23 lutego 2023 r.

W toku rozpatrywania skargi i badania sprawy, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji stwierdza, że w dniu 24 stycznia 2019 r. Państwo E. i Z. B. złożyli wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego nr ..w budynku przy ul. w Białymstoku.

Pismem znak DSK-IV.7125.51.2019 z dnia 4 lutego 2019 r. najemcy zostali poinformowani, że lokale mieszkalne w przedmiotowym budynku nie są przeznaczone do zbycia i pozostaną w mieszkaniowym zasobie Gminy Białystok.

Pismami z dnia 30 grudnia 2019 r., 25 lutego 2022 r. i 16 maja 2022 r. wystąpił Pan do Prezydenta Miasta Białegostoku z ponownym żądaniem sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz zarzucił naruszenie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000, z późn. zm.).

Odpowiedzi na powyższe wystąpienia zostały udzielone pismami znak DSK-XI.7125.5.2020 z dnia 9 stycznia 2020 r., znak DSK-XI.7125.38.2022 z dnia 21 marca 2022 r. i znak DSK-XI.7125.38.2022 z dnia 26 maja 2022 r. Skarżący został poinformowany, że procedura sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców nie kończy się wydaniem decyzji administracyjnej, ale zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

Wyjaśnić należy, iż procedura sprzedaży lokali komunalnych na rzecz najemców prowadzona jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.), ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360, z późn. zm.).

Podstawowym aktem prawa miejscowego regulującym zasady zbywania nieruchomości Gminy Białystok jest uchwała Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2021 r. poz. 1462).

Stosownie do treści § 2 ust. 3 pkt 9 powyższej uchwały nie przeznaczają się do zbycia lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy Białystok. Budynek przy ul. w Białymstoku stanowi w całości własność Gminy Białystok, w związku z czym nie jest możliwe przeznaczenie do zbycia lokalu mieszkalnego, którego najemcą jest skarżący.

Zgodnie z orzecnictwem sądów administracyjnych sprzedaż nieruchomości w trybie art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest stosunkiem cywilnoprawnym, gdyż jest uregulowana w kodeksie cywilnym (art. 1 k.c. i art. 535 - 602 k.c.). Decyzja natomiast co do przeznaczenia nieruchomości do zbycia podejmowana jest przez gminę w zakresie jej uprawnień właścicielskich (art. 140 k.c.).

Pomimo istniejących ograniczeń w uprawnieniach jednostki samorządu terytorialnego, które uzasadnione są interesem społeczności lokalnej oraz znaczeniem majątku komunalnego dla realizacji zadań własnych samorządu, gmina nie może zostać pozbawiona swobody w zakresie decyzji co do sposobu rozporządzenia należącą do niej nieruchomością, w tym znaczeniu, iż żaden podmiot nie może wymusić na gminie, aby zbyła należącą do niej nieruchomość (vide: wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2016 r. sygn. akt I OSK 1114/15, CBOSA).

Stosownie do treści art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 27 powyższej ustawy sprzedaż nieruchomości wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Przepis art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy stanowi natomiast, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34 ustawy (np. najemcy lokalu mieszkalnego, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony).

Rozporządzanie nieruchomością przez jej właściciela następuje zatem w formie czynności cywilnoprawnych poprzez zawarcie umowy sprzedaży. Naturą stosunków cywilnoprawnych jest równorzędność stron. Sprawa sprzedaży, rozporządzania nieruchomością przez jej właściciela, nie zawiera elementu administracyjnego –

władczego. Zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy nie wymaga więc uprzedniego wydania decyzji administracyjnej w tym zakresie i dokonuje się w drodze umowy cywilnoprawnej pomiędzy gminą a nabywcą, do której zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (vide: wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2016 r. sygn. akt I OSK 1114/15, CBOSA).

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne należy podkreślić, że w przedmiotowej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 61, art. 104 i art. 123 k.p.a. powołane w treści skargi.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów skarżącego należy stwierdzić, że wskazana wyżej uchwała Nr XXXIV/377/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. została wydana m.in. na podstawie art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest zgodna z przepisami powyższej ustawy.

W konkluzji Rada Miasta Białystok stwierdza, że przedłożona odpowiedź oraz informacje przekazane przez Prezydenta Miasta Białegostoku są wyczerpujące, spójne i wiarygodne, dlatego Komisja Skarg, Wniosków i Petycji nie znalazła przesłanek do uznania skargi za zasadną.

Mając powyższe na uwadze Rada Miasta Białystok postanowiła jak w sentencji.

Pouczenie: zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego 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 zawiadamiania skarżącego.