

UCHWAŁA NR XXXV/292/2017
RADY MIEJSKIEJ W SŁUBICACH
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi z dnia 20.02.2017 roku

Na podstawie art.229 pkt.3, art. 237 § 3 i art. 238 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz.23 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

- § 1. Skargę 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 z życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mariusz Olejniczak

W trakcie rozpatrywania skargi wyodrębniono dwa zarzuty postawione przez skarżącego :

1. Odmowa sprzedaży udziału Gminy Słubice w pomieszczeniach mieszkalnych powstałych w wyniku dokonanej za zgodą właściwych organów przebudowy nieruchomości wspólnej zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Słubic z dnia 12.10.2016 r. nr 313/2016.
2. Niezadowolająca treść odpowiedzi udzielonej przez organ wykonawczy Gminy mieszkańcom przedmiotowej nieruchomości na zagadnienie prawne czy w związku z zamiarem nieodpłatnego zbycia na rzecz jednego z mieszkańców udziału w nieruchomości wspólnej wnioskujący będą zobowiązani do zwrotu bonifikaty jaka została im udzielona przy zakupie lokalu mieszkalnego.

Stan faktyczny został ustalony na podstawie przedstawionej przez Burmistrza dokumentacji. Wynika z nich następujący przebieg wydarzeń:

- zarządzenie Burmistrza Słubic nr 313/2016 z dnia 12 października 2016 r. w sprawie przeznaczenia do odpłatnego zbycia udziału stanowiącego własność Gminy Słubice w pomieszczeniu mieszkalnym powstałym w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej i ułamkowej części gruntu oraz w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów i wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty.
- wysłano komplet dokumentów niezbędnych do sporządzenia przez wspólnotę protokołu uzgodnień, który stanowi podstawę sporządzenia aktu notarialnego w dniu 28 listopada 2016 r.
- w dniu 12 stycznia 2016 r. wysłano odpowiedź na pytanie jednego z mieszkańców informujące, że Burmistrz nie może dawać zapewnień na przyszłość, z uwagi na to, że nie może przewidzieć jakie w przyszłości obowiązywały będą przepisy i jakie będzie orzecznictwo.

Skarżący natomiast podnieśli, że żądanie zwrotu bonifikaty byłoby całkowicie rozbieżne z celem założonym przez ustawodawcę i wymaga wyłącznie inicjatywy i woli jej sensownego załatwienia oraz podjęcia oczywistej decyzji o braku podstaw do żądania zwrotu bonifikaty, w skutek również na konieczność przeprowadzenia procedury o której mowa w art. 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie zarzucili, iż Burmistrz Słubic odmówił zawarcia umowy sprzedaży w pomieszczeniach mieszkalnych powstałych w wyniku dokonanej za zgodą właściwych organów, przebudowy nieruchomości wspólnej.

Po zapoznaniu się z powyższymi materiałami, należało stwierdzić, że faktycznie nie było odmowy o której mówi skarżąca. Realizując wniosek dotyczący zbycia części lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej tj. adaptacji części

poddasza położonego w Słubicach , Burmistrz Słubic w dniu 13 października 2016 roku wydał zarządzenie nr 313/2016 w sprawie przeznaczenia do odpłatnego zbycia udziału stanowiącego własność Gminy Słubice w pomieszczeniach mieszkalnych, powstałych w wyniku przebudowy nieruchomości wspólnej i ułamkowej części gruntu oraz w sprawie wyrażenia zgody na zamianę wysokości udziałów i wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty.

Zbycie części wspólnych budynku nie dokonuje gmina lecz wspólnota mieszkaniowa. Gmina jako członek tej wspólnoty zbywa tylko swój udział. Po podjęciu ww. zarządzenia wykonano wszystkie czynności wymagane ustawą o gospodarce nieruchomościami i w dniu 28 listopada 2016 r. wysłano skarżącej komplet dokumentów niezbędnych do sporządzenia przez wspólnotę protokołu uzgodnień, który stanowi podstawę sporządzenia aktu notarialnego. Ww. przesyłkę skarżąca odebrała 28 listopada 2016 r.

Jednakże dnia 3 marca 2017 r.(data pisemnego przygotowania wyjaśnień) nie przedłożyła do podpisu Burmistrzowi Słubic ww. protokołu, jak również nie poinformowała o terminie sporządzenia aktu notarialnego.

W zakresie zarzutu dotyczącego niezadowolającej treści pisma ww. sprawie należy podkreślić , że podstawą rozstrzygnięcia o powstaniu obowiązku zwrotu bonifikaty jest stan prawny w chwili zbycia nieruchomości

W piśmie z dnia 12 stycznia 2016 r. poinformowano państwa składających zapytanie, że Burmistrz nie może dawać zapewnień na przyszłość co do sposobu postąpienia, z uwagi na to iż nie może przewidzieć jakie w przyszłości przepisy będą obowiązywały i jakie będzie orzecznictwo.

Odnosnie poruszanej w skardze sprawy dotyczącej interpretacji art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami w kwestii zwrotu bonifikaty przy zbyciu udziałów zaznaczyć należy, iż o zasadności bądź braku zasadności żądania zwrotu bonifikaty można mówić dopiero po zbyciu tego udziału. W przypadku gdy żądanie zwrotu bonifikaty okaże się zasadne, Burmistrz dopiero wtedy może wskazać stronom wysokość bonifikaty do zwrotu, uwzględniając odpowiednie proporcje. W tym zakresie wyliczyć należy jaka część bonifikaty dotyczyła sprzedawanych udziałów w nieruchomości wspólnej, a następnie dokonać waloryzacji. Również wówczas można przeprowadzić procedurę, o której mowa w art, 68 ust. 2c ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwalającą Burmistrzowi na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty wyłącznie za zgodą rady gminy.

W takim stanie faktycznym i prawnym należy stwierdzić, że argumenty przedstawione przez skarżącą nie znalazły odzwierciedlenia w materiale dowodowym. Po przeanalizowaniu wszystkich dokumentów w przedmiotowej sprawie oraz przepisów prawnych, orzecznictwa i opinii prawnych w tym zakresie należało uznać skargę za bezzasadną.

