

RADA GMINY
66-620 Gubin
woj. lubuskie

Uchwała Nr XIX/126/2016
Rady Gminy Gubin
z dnia 31 sierpnia 2016r.

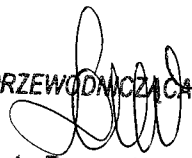
w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Gubin

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 15) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016.446 t.j.) oraz art. 229 pkt. 3 , art. 237 i art. 238 KPA, Rada Gminy Gubin , uchwala co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Pana Wiesława Ilnickiego na działalność Wójta Gminy Gubin w przedmiocie sprzedaży lokalu mieszkalnego, postanawia się uznać skargę za bezzasadną.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Gminy Gubin do poinformowania skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCA RADY
Dorota Prugar-Wasielewska

Uzasadnienie

W dniu 30 czerwca 2016 r. do Rady Gminy Gubin wpłynęła skarga Pana Wiesława Ilnickiego na działalność Wójta Gminy Gubin na podstawie art. 227 i art. 229 pkt 3) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2016.23).

W skardze zarzucono:

1. nieprzestrzeganie przepisów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych emerytom i rencistom wojskowym a w szczególności art.79 i art. 89 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U.2016.614) oraz
2. nieprzestrzeganie przepisów KPA w procedurze sprzedaży lokalu mieszkalnego Skarżącemu a w szczególności brak ciągłości i stabilności decyzji podejmowanych przez Wójta Gminy.

W uzasadnieniu decyzji Skarżący podaje, że od wielu lat próbuje kupić lokal mieszkalny położony w miejscowości Strzegów, który w 1989r. otrzymał jako kwatere stałą w związku z pełnioną służbą wojskową w formacjach WOP. W ocenie Skarżącego przysługuje mu prawo zakupu lokalu z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 95 % przewidzianej poprzednio w przepisach ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U.2016.207 t.j. ze zm.) a obecnie w ustawie o Agencji Mienia Wojskowego, jednak Wójt Gminy odmawia prawa sprzedaży lokalu na powyższych zasadach, gdyż sprzedaż lokali komunalnych następuje na podstawie obowiązującej w Gminie Gubin uchwały rady. Skarżący wskazuje, że postanowienia wprowadzone w uchwałach rady stanowią przepisy niższej rangi i nie mogą stać ponad ustawami i być z nimi sprzeczne. Skarżący podnosi, że w toku sprawy sądowej oraz w piśmie z dnia 18 stycznia 2012r. prawo Skarżącego do bonifikaty nie było kwestionowane, jednak transakcja nie doszła do skutku, gdyż lokal nie był przeznaczony do sprzedaży. Na dzień dzisiejszy lokal mieszkalny jest przeznaczony do zbycia i Gmina dobrowolnie wystąpiła do Skarżącego z ofertą sprzedaży.

W dalszej treści skargi Skarżący przytacza przepisy ustawy o Agencji Mienia Wojskowego to jest:

1. art. 78 - 1. Sprzedaży lokalu mieszkalnego dokonuje na pisemny wniosek osoby uprawnionej do nabycia dyrektor oddziału regionalnego Agencji, w drodze umowy, jeżeli lokal mieszkalny jest umieszczony w rocznym planie sprzedaży lokali mieszkalnych.
2. Przed zawarciem umowy szczegółowe warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego ustala dyrektor oddziału regionalnego Agencji z osobą uprawnioną do nabycia w protokole uzgodnień warunków sprzedaży lokalu mieszkalnego.
2. art. 79 - 1. Sprzedaż lokalu mieszkalnego następuje na podstawie dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego wyceny wartości rynkowej lokalu mieszkalnego i wartości prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, w przypadku posiadania przez Agencję takiego prawa do ułamkowej części gruntu przypadającego na ten lokal, z tym że przy wycenie lokalu mieszkalnego nie uwzględnia się wartości ulepszeń dokonanych przez nabywcę.
2. Od wartości rynkowej lokalu mieszkalnego dla osoby uprawnionej do nabycia stosuje się pomniejszenia o:
 - 1) 95% - żołnierzom służby stałej, którzy nabyli prawo do emerytury wojskowej, żołnierzom zwolnionym z zawodowej służby wojskowej na skutek wypowiedzenia stosunku służbowego

zawodowej służby wojskowej dokonanego przez organ wojskowy lub upływu okresu pozostawania w rezerwie kadrowej, emerytom wojskowym, osobom uprawnionym do wojskowej renty inwalidzkiej oraz członkom rodziny, o których mowa w art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, wspólnie zamieszkującym z żołnierzem, emerytem wojskowym lub rencistą wojskowym w dniu jego śmierci,

2) 90% - osobom niewymienionym w pkt 1

- z tym że pomniejszenie nie obejmuje przypadających na lokal mieszkalny nakładów poniesionych przez Agencję w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem sprzedaży na modernizację budynku, w którym jest położony sprzedawany lokal mieszkalny.

3. Pomniejszeń, o których mowa w ust. 2, nie stosuje się do sprzedaży prawa własności lub użytkowania wieczystego, w przypadku posiadania przez Agencję takiego prawa, ułamkowej części gruntu przypadającej na sprzedawany lokal mieszkalny.

4. Kwota pomniejszenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 lub 2, nie może być wyższa niż 200 tys. zł.

3. art. 89 - 1. Jeżeli jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa dokonuje sprzedaży lokalu mieszkalnego zajmowanego przez emeryta wojskowego lub rencistę wojskowego zwolnionego z zawodowej służby wojskowej z jednostki organizacyjnej podległej lub nadzorowanej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych lub członków jego rodziny uprawnionych do wojskowej renty rodzinnej, udziela tym osobom ulgi lub obniżki w cenie nabycia w wysokości nie niższej niż określona w art. 79.

W sprawie ustalono następujący stan faktyczny:

Prawo zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym położonym miejscowości Strzegów 82, Skarżący uzyskał na podstawie decyzji Dowódcy Lubuskiej Brygady Wojsk Ochrony Pogranicza nr 22/89 z dnia 10.07.1989 r. Lokal mieszkalny stanowił własność Skarbu Państwa w pozostawało w zarządzie Straży Granicznej. Decyzją Starosty Powiatowego w Krośnie Odrzańskim z dnia 16.03.2003 r. znak GK-II-7224/51/03 zarząd został wygaszony. Wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do tych przepisów, trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony lub na skutek wydania decyzji o jego wygaśnięciu. Decyzja została wydana na wniosek jednostki sprawującej trwały zarząd to jest Straży Granicznej. Taką możliwość przewiduje art. 47 ustawy. Przepis ten uprawnia jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji, jeżeli nieruchomość lub jej część stała się dla niej zbędna. **Wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Skutek ten powstaje z mocy prawa ze względu na treść art. 46 ust. 3 ustawy.** W razie wygaśnięcia trwałego zarządu z dotychczasowym najemcą nowy zarządca może zawrzeć umowę z dotychczasowym najemcą, ewentualnie najemca mógł dochodzić swojego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie przepisów ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym funkcjonariuszy Policji, Urzędu Ochrony Państwa, Straży Granicznej, Biura Ochrony Rządu, Państwowej Straży Pożarnej i Służby Więziennej oraz ich rodzin (Dz. U. z 1994r., Nr 53, poz. 214 ze zm.), występując o przyznanie lokalu funkcyjnego spośród lokali będących w dyspozycji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji.

Oznacza to, że wraz z wygaśnięciem trwałego zarządu decyzja o przydziale mieszkania straciła moc a dotychczasowy najemca korzystał z lokalu na podstawie umowy najmu zawartej ze Starostą Krośnieńskim .

Aktem notarialnym z dnia 18 czerwca 2004 r. Rep. A numer 4625/2004 Starosta Krośnieńskim zrzekł się prawa własności , między innymi , nieruchomości zabudowanej położonej w Strzegowie nr działki 551/2 zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr 82 , na rzecz Gminy Gubin o statusie wiejskim co skutkowało tym , że przedmiotowy lokal został włączony do mieszkaniowego komunalnego zasobu Gminy Gubin. Akt notarialny nie zawierał żadnych zastrzeżeń ani ograniczeń skierowanych do Gminy Gubin w zakresie dysponowania nieruchomością i nie zawierał wzmianek o prawach osób trzecich do nieruchomości. **Od czasu włączenia lokalu do mieszkaniowego zasobu Gminy Gubin , Skarżący miał prawo zamieszkiwać w lokalu na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Gubin.**

Zasady sprzedaży nieruchomości gminnych określa ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 t.j.) , która w art. 34 ust. 1 pkt 3) przyznaje pierwszeństwo w ich nabyciu najemcom lokali mieszkalnych a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Z kolei art. 68 ustawy daje organom uchwałodawczym prawo do ustalenia bonifikat przy sprzedaży nieruchomości gminnych. Kierując się tym upoważnieniem Uchwałą Rady Gminy Gubin Nr IX/28/2011 z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych dla najemców (Lubus.2011.82.1619) ustalono, że najemcom, lokali mieszkalnych którzy złożą wnioski o wykup wynajmowanego lokalu mieszkalnego bądź budynku mieszkalnego udziela się bonifikaty od ceny lokalu lub budynku w wysokości:

- 1) przy wykupie lokalu mieszkalnego za jednorazową odpłatnością - bonifikata w wysokości 30%.
- 2) przy wykupie lokalu mieszkalnego w systemie ratalnym (9 rat rocznych) - bonifikata w wysokości 20%.
- 3) w przypadku wykupienia wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku wielorodzinnym - bonifikata w wysokości 50 %.

Z uwagi na powyższe, przy sprzedaży lokali mieszkalnych Wójt Gminy Gubin kieruje się obowiązującą go ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami oraz w/w uchwałą Rady Gminy Gubin w sprawie warunków udzielenia bonifikaty i wysokość stawek procentowych przy sprzedaży lokali i budynków mieszkalnych dla najemców. Bonifikaty określone w ustawie o Agencji Mienia Wojskowego nie znajdują zastosowania w przypadku sprzedaży lokali komunalnych. Przedmiotowy lokal położony w miejscowości Strzegów 82 od chwili złożenia przez Starostę Krośnieńskiego oświadczenia woli o zrzeczeniu się prawa własności nieruchomości , stanowi wyłączną własność Gminy Gubin i Wójt Gminy podejmuje decyzję o jego zbyciu na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się bezpośrednio do prawa Skarżącego do ulgi przy zakupie mieszkania w obecnie obowiązującym stanie prawnym, należy wskazać, że z treści przepisów ustawy o Agencji Mienia Wojskowego, na którą w skardze Skarżący się powołuje , nie wynika roszczenie do ulgi w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych **stanowiących własność gminy a nie pozostających w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.** Zgodnie z art. 4 w/w ustawy, ilekroć w ustawie jest mowa o lokalu mieszkalnym, **należy przez to rozumieć odpowiednio lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.** Z kolei w myśl art. 1 a ust. 1 pkt

1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, ilekroć w ustawie jest mowa o : lokalu mieszkalnym - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) **będący w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego.** Oznacza to, że powoływane przez Skarżącego przepisy art. 79 i 89 ustawy o Agencji Mienia Wojskowego stosuje się do lokali mieszkalnych będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego. W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że od chwili wygaszenia przez Starostę Krośnieńskiego trwałego zarządu sprawowanego przez Straż Graniczną, Skarżący miał prawo zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym w Strzegowie 82 na podstawie umowy najmu lokalu początkowo zawartej ze Starostą Krośnieńskim a następnie po zrzeczeniu się prawa własności przez Starostę Krośnieńskiego , na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą Gubin. **Skarżący może nabyć nieruchomość na zasadach ogólnych tak jak inni mieszkańcy Gminy Gubin, korzystając z przywileju pierwszeństwa określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami i prawa do bonifikat określonych w Uchwale Rady Gminy Gubin.**

Z uwagi na powyższe działaniom Wójta Gminy Gubin nie można zarzucać naruszenia przepisów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych emerytom i rencistom wojskowym.

Bezzasadny jest również zarzut braku ciągłości i stabilności decyzji podejmowanych przez Wójta Gminy w postępowaniu dotyczącym sprawy sprzedaży lokalu mieszkalnego w Strzegowie 82.

Należy wskazać, że przedmiotowa nieruchomość wielokrotnie , na wniosek Skarżącego przeznaczana była do sprzedaży na jego rzecz zgodnie z art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina poniosła koszty czynności przygotowawczych a więc sporządzenia niezbędnej dokumentacji w tym operatów szacunkowych , jednak Skarżący każdorazowo wycofywał się z transakcji. (Operat szacunkowy z lutego 2010 r. , z czerwca 2012 r.).

Pismem z dnia 09.12.2015 r. Skarżący zwrócił się do Wójta Gminy Gubin z wnioskiem o sprzedaż lokalu mieszkalnego w Strzegowie nr 82 na zasadach ogólnych obowiązujących na terenie Gminy Gubin.

Przy akceptacji wnioskodawcy i na jego zlecenie w miesiącu lutym 2016 r. sporządzony został operat szacunkowy . Skarżący wyraził zgodę na zakup mieszkania z zastosowaniem 30 % bonifikaty, co odzwierciedla § 3 Protokołu uzgodnień. Wyznaczony został termin podpisania aktu notarialnego, jednak wnioskodawca ponownie wycofał się z transakcji. Nie jest zatem prawdziwe twierdzenie Skarżącego, że Gmina występowała z ofertą sprzedaży mieszkania i prezentuje chwiejne stanowisko w sprawie wysokości bonifikaty. Wójt Gminy Gubin niezmiennie podtrzymuje stanowisko, że lokal mieszkalny w Strzegowie 82 może zostać sprzedany jego najemcy na zasadach obowiązujących wszystkich mieszkańców Gminy Gubin.

Należy ponadto zaznaczyć, że sprzedaż lokalu z zastosowaniem żądanej bonifikaty w wysokości 95% jest niedopuszczalne ze względów obowiązującej Wójta Gminy zasady gospodarności i efektywności.

Gmina poniosła nakłady finansowe na utrzymanie przedmiotowej nieruchomości. W roku 2011 wykonano inwestycję polegającą na budowie szamba o wartości 15.186,16 zł.

Zgodnie z protokołem uzgodnień z roku 2016 Nabywca przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 30% zobowiązany byłby do zapłaty ceny za lokal mieszkalny wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie własności działki w wysokości 26.460 zł. W przypadku ulgi w wysokości żądanej (pomijając kwestię jej zasadności , gdyż nadal podtrzymywane jest stanowisko , że ulga w wysokości 95 % nie przysługuje) Gmina uzyskałaby jedynie 7.400 zł co nie pokryłoby nawet kosztów budowy szamba.

Bezzasadnym jest również zarzut naruszania przepisów KPA w procedurze sprzedaży lokalu mieszkalnego Skarżącemu. Obrót nieruchomościami gminnymi a w szczególności ich sprzedaż stanowią czynności cywilnoprawne i w takich transakcjach przepisy KPA nie znajdują zastosowania.

Jednocześnie należy wskazać że , zgodnie z art. 239 § 1 KPA 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