

Druk nr 3148

Projekt Komisji Rewizyjnej RMK

UCHWAŁA NR  
Rady Miasta Krakowa  
z dnia

KANCELARIA RADY MIASTA  
I DZIELNIC KRAKOWA  
SEKRETARIAT

wpłynęło  
dnia: 11 WRZ 2018

Nr ..... 9.918

Podpis .....

w sprawie skargi na działania Prezydenta Miasta Krakowa

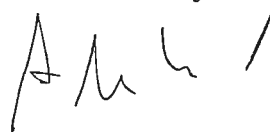
Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę (...) na działania Prezydenta Miasta Krakowa, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W imieniu Komisji



Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skarg rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 18 a ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym na podstawie którego rada gminy kontrolując działalność wójta, gminnych jednostek organizacyjnych oraz jednostek pomocniczych gminy powołuje komisję rewizyjną, przedkłada się Radzie Miasta Krakowa projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia przedmiotowej skargi. Komisja Rewizyjna Rady Miasta Krakowa proponuje uznać skargę za niezasadną, uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do projektu uchwały.



Skarga (...)\*) dotyczy niewłaściwego prowadzenia postępowania w sprawie nabycia na preferencyjnych zasadach w trybie bezprzetargowym z zastosowaniem bonifikaty od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego w Krakowie na os. Piastów

Z wyjaśnień uzyskanych od Prezydenta Miasta Krakowa wynika, że wniosek Skarżących dotyczący nabycia od Gminy Miejskiej Kraków lokalu mieszkalnego wraz z załączonymi do niego dokumentami został przekazany do Wydziału Skarbu Miasta przez Zarząd Budynków Komunalnych w dniu 1 czerwca 2009 r. Wniosek został zarejestrowany pod numerem GS-04.71451-4-460/09, zgodnie z kolejnością wynikającą z daty wpływu do Wydziału, a następnie zweryfikowany w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, o czym najemca został poinformowany pismem z dnia 17 czerwca 2009 r. Przystępując do realizacji wniosku pismem z dnia 18 czerwca 2011 r. poinformowano Skarżących o zasadach zbywania lokali mieszkalnych wraz z prośbą o przedłożenie brakujących dokumentów oraz o dokonanie wpłaty na poczet wyceny nabywanego lokalu. Dokumenty te zostały dostarczone przez ww. osoby w dniu 6 sierpnia 2011 r. Następnie po przedłożeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową lokalu mieszkalnego oraz po podjęciu przez Prezydenta Miasta Krakowa w dniu 18 października 2011 r. zarządzenia o przeznaczaniu przedmiotowego lokalu do zbycia i upływie 6-tygodniowego terminu określonego w art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.), wnioskodawcom przedłożony został do podpisania protokół rokowań zawierający warunki nabycia przedmiotowego lokalu. Skarżący - po zapoznaniu się z jego treścią - podpisali ww. protokół. W sporządzonym dokumencie nabywcy złożyli oświadczenie następującej treści; cyt. „ni on, ani jego małżonka po dniu 3 października 2003 r. nie zbył nieruchomości zabudowanej budynkiem wykorzystywanym na cele mieszkalne lub lokalu mieszkalnego względnie udziału we współwłasności takiej nieruchomości, położonych na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących i nie posiada tytułu prawnego do władania takimi nieruchomościami”.

Następnie wnioskodawcy w ustalonym terminie zgłosili się do wybranej przez siebie kancelarii notarialnej celem podpisania aktu notarialnego nabycia mieszkania. W trakcie odczytywania przed notariuszem protokołu rokowań Skarżący zauważyli, że złożone przez nich oświadczenie nie jest zgodne z prawdą albowiem Pan posiada, cyt. „1/3 lokalu mieszkalnego przy Alei Pod Kopcem w Krakowie”. Z tego powodu odstąpiono od kontynuowania czynności związanych ze sporządzeniem umowy sprzedaży. Zgodnie z § 1 pkt 11 uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców, cyt. „upoważnia się Prezydenta Miasta Krakowa do sprzedaży na rzecz najemców lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, z wyjątkiem (...) stwierdzenia, iż (...) - małżonek najemcy (wnioskodawcy) po dacie wejścia w życie uchwały nr XXI1/190/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, tj. dniu 3 października 2003 r. zbył nieruchomość lub lokal wykorzystywane na cele mieszkaniowe położone na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących z Gminą Miejską Kraków lub posiada tytuł prawny do nieruchomości lub lokalu wykorzystywanych na cele mieszkaniowe położonej na terenie Gminy Miejskiej Kraków lub powiatów sąsiadujących z Gminą Miejską Kraków”.

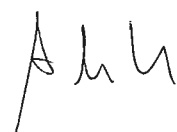
Z uwagi na ujawnienie okoliczności wyłącających możliwość nabycia przez wnioskodawców odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, aneksem z dnia 23 grudnia 2011 r. Skarżący uchylili się od wszystkich postanowień uprzednio sporządzonego protokołu rokowań.

W dniu 29 grudnia 2011 r. Skarżący, wystąpili do Rady Miasta Krakowa z prośbą o podjęcie indywidualnej uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie lokalu z zastosowaniem bonifikaty. Merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa opinią nr 455/12 oraz nr 305/12 pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały w sprawie sprzedaży wnioskodawcom lokalu z zastosowaniem 50% bonifikaty. Skarżący powołując się na ograniczone możliwości finansowe pismem z dnia 11 lutego 2013 r. zwrócili się do Prezydenta Miasta Krakowa o ponowne rozpatrzenie sprawy w zakresie zastosowanej bonifikaty.

Komisja Mienia i Przedsiębiorczości Rady Miasta Krakowa w opinii nr 1113/14 z dnia 21 października 2014 r. oraz Komisja Budżetowa Rady Miasta Krakowa w opinii nr 916/2014 z dnia 4 listopada 2014 r. ponownie pozytywnie zaopiniowały możliwość podjęcia indywidualnej uchwały dopuszczającej sprzedaż na rzecz Skarżących lokalu w trybie bezprzetargowym na preferencyjnych zasadach z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 50%. W związku z uznaniem za niesatysfakcjonującą - w ocenie Wnioskodawców - powyższej propozycji, Skarżący po raz kolejny zwrócili się z prośbą o ponowne rozważenie możliwości udzielenia bonifikaty w wysokości wyższej niż 50%. Właściwe merytorycznie Komisje Rady Miasta Krakowa po raz trzeci w opinii nr 76/15 z dnia 12 maja 2015 r. i w opinii nr 115/15 z dnia 26 maja 2015 r. zaproponowały bonifikatę na poziomie 50%.

Powyższą propozycję Komisji przedstawiono wnioskodawcom. Pismem z dnia 22 lipca 2015 r. Skarżący nie wyrazili zgody na nabycie lokalu z oferowaną bonifikatą. Natomiast w oświadczeniu z dnia 20 marca 2017 r. ostatecznie zaakceptowali propozycję nabycia ww. lokalu mieszkalnego z 50% bonifikatą. W celu realizacji wniosku ponownie odebrano od wnioskodawców stosowne oświadczenia potwierdzające ich aktualną sytuację prawną i faktyczną oraz zlecono wykonanie nowego operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nabywanego lokalu. W związku z wyrażeniem przez zainteresowanych zgody na nabycie przedmiotowego lokalu z zastosowaniem bonifikaty zaproponowanej przez merytoryczne Komisje Rady Miasta Krakowa został przygotowany projekt zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w trybie bezprzetargowym, lokalu mieszkalnego w Krakowie na rzecz najemców z zastosowaniem 50% bonifikaty.

Ustosunkowując się do podniesionych przez Skarżących zarzutów Prezydent wyjaśnił, że procedowanie wniosku o wykup lokalu mieszkalnego jest wieloetapowe, wymaga zebrania i przeanalizowania szeregu dokumentów. Ujawnienie okoliczności wyłącających nabycie nieruchomości lokalowej może nastąpić w każdym stadium sprawy. Z tych też powodów przed zawarciem aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu od wnioskodawców są odbierane odpowiednie oświadczenia w celu weryfikacji ich aktualnej sytuacji prawnej i faktycznej. Jednocześnie należy wskazać, że skoro na jednym z etapów doszło do wykrycia okoliczności wyłącających nabycie odrębnej własności lokalu to oznacza, że mechanizm kontroli i weryfikacji wniosku zadziałał prawidłowo. Podkreślić należy, iż w świetle przepisów uchwały nr XLVI/568/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie zasad zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków w trybie bezprzetargowym na rzecz najemców (obowiązujących zarówno w trakcie składania wniosku, jak i w chwili obecnej) oraz zaistniałych okoliczności faktycznych Skarżącym nie przysługiwało prawo żądania nabycia od Gminy Miejskiej Kraków



lokalu mieszkalnego z zastosowaniem 90% bonifikaty albowiem w dacie realizacji wniosku jeden ze skarżących pozostawał współwłaścicielem nieruchomości położonej w Krakowie. Skarżący o okolicznościach wyłączających nabycie lokalu mieszkalnego od Gminy Miejskiej Kraków zostali poinformowani pismem z dnia 18 lipca 2011 r. Wskazać zatem należy, iż od momentu uzyskania informacji o okolicznościach wyłączających nabycie odrębnej własności lokalu od Gminy Miejskiej Kraków wnioskodawcy mieli świadomość braku możliwości realizacji ich wniosku. Niemniej jednak protokół rokowań zawierający oświadczenia, o których mowa wyżej został przez wnioskodawców podpisany. Należy przy tym zaznaczyć, że Wydział Skarbu Miasta nie ponosi odpowiedzialności za treść oświadczeń składanych przez wnioskodawców.

Odnosząc się do kwestii wskazywanych przez Skarżących zarzutów w zakresie nierzetelnego i niewłaściwego przygotowywania dokumentacji niezbędnej do wykupu lokalu należy zauważyć, że niniejsze postępowanie prowadzone było w sposób zgodny z obowiązującymi procedurami z zachowaniem należytej staranności przy sporządzaniu i kompletowaniu wymaganej dokumentacji. Ponadto Prezydent poinformował, że postępowania w sprawie zbycia nieruchomości na rzecz najemcy prowadzone są na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, a zatem w sprawach tego rodzaju nie znajdują zastosowania przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Odnosząc się natomiast do zarzutu dotyczącego przyznania Skarżącym 50% bonifikaty należy zauważać, że zgodnie z § 82 ust. 7 i 8 ww. uchwały kompetencje w tym zakresie przysługują wyłącznie Radzie Miasta Krakowa, która rozpoznała wnioski w zakresie posiadanych przez siebie uprawnień po zasięgnięciu opinii właściwych Komisji.

W kwestii hipotetycznej szkody, jaką ponieśli Skarżący Prezydent wyjaśnił, że wnioskodawcy ponieśli standardowe (tj. niezbędne) koszty związane z procedurą wykupu mieszkania. Koszty te na mocy § 5 ww. uchwały obowiązani są ponieść ubiegający się o wykup mieszkania. Potrzeba sporządzenia kolejnego operatu szacunkowego wynikała z działań samych wnioskodawców, którzy domagając się weryfikacji wysokości bonifikaty sprawili, że operat utracił ważność.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są niezasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art.237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „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”.

W imieniu Komisji

