

Uchwała nr XXII/199/12
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 lutego 2012 roku

w sprawie: **rozpatrzenia skargi pani**
Aleksandrowa Łódzkiego.

na działalność Burmistrza

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071, z 2001 r., 49, poz. 509, z 2002 r., nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271, nr 169, poz. 1387, z 2003 r., nr 130, poz. 1188, nr 170, poz. 1660, z 2004 r., nr 162, poz. 1692 z 2005 r., nr 64 poz.565, nr 78, poz. 682, z 2009r. nr 195 poz. 1501, nr 216, poz.1676, z 2010r. nr 40 poz.230, nr 182. poz. 1228, nr 254,poz.1700,Dz. U. z 2011r., nr 6 poz.18, nr 34 poz.173, nr 106, poz. 622) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 i z 2002 r., nr 23, poz. 220, nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271 oraz nr 214, poz. 1806, z 2003 r., nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r., nr 102, poz. 1055, nr 116, poz. 1203, z 2005 r., nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r., nr 17, poz. 128, nr 181 poz.1337 z 2007 r., nr 48 poz.327, nr 138 poz.974 i nr 173 poz.1218, z 2008r., nr 180 poz.1111, nr 223 poz.1458, z 2009r. nr 52 poz. 420, nr 157 poz.1241, z 2010r. nr 28 poz. 142 i 146, nr 40 poz.230, nr 106 poz.675 z 2011r., nr 117, poz. 679, nr 134, poz.777 nr 217, poz. 1281)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała, co następuje:

- § 1.** 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Pani na działalność Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego .
2. O sposobie załatwienia skargi należy powiadomić Panią .
- § 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim.
- § 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu.

UZASADNIENIE

W dniu 11.01.2012r., Pani _____ złożyła skargę na działalność Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego.

Omawiana skarga była przedmiotem analizy Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, w dniu 08 lutego 2012 roku. Na posiedzenie Komisji została zaproszona Pani _____. Po zapoznaniu się z dokumentacją w tej sprawie oraz wysłuchaniu wyjaśnień Pani _____ i Pana Naczelnika Wydziału Geodezji, Komisja Rewizyjna uznała jednogłośnie skargę za niezasadną.

Pani _____ od 29 grudnia 2010 roku jest właścicielem lokalu w budynku przy ulicy Południowej w Aleksandrowie Łódzkim, który wykupiła od Gminy Aleksandrów Łódzki. Po wglądzie do księgi wieczystej dopatrzyła się pewnych uchybień. Jej zdaniem rzeczoznawca nie zaglądał do wszystkich pomieszczeń, nie robił pomiarów, przyszedł sam, a na dokumencie są dwa podpisy, szkic sporządzono bez zachowania proporcji i bez naniesionych wymiarów. Ponadto Skarżąca stwierdziła, że na różnych umowach podane są inne powierzchnie użytkowe i ogólne na jednej umowie 40m², a na ostatniej 52,30 m². Pani _____ uważa, że dane przedstawione w dokumentach i w akcie notarialnym są niezgodne z rzeczywistością, co spowodowało zawyżenie ceny sprzedaży mieszkania, zawyżenie powierzchni użytkowej mieszkania i pomieszczeń przynależnych.

Jednakże z wyjaśnień Pana Naczelnika Wydziału Geodezji wynika, iż uwzględniona powierzchnia ogólna 52,30m² w momencie sprzedaży ostatniego lokalu oznaczonego numerem 3 w tym budynku, tj. w dniu 29.12.2010r., jest taka sama jak w sporządzanych i podpisanych w PGKiM spółka z o.o. umowach najmu i innych dokumentach załączonych do akt sprawy. Powierzchnia ta nigdy nie była kwestionowana.

Dokładnie taka sama powierzchnia widniała na umowie najmu z dnia 11 marca 1996r., zawartej z poprzednim najemcą - ojcem Pani _____, w związku z czym taka powierzchnia została przyjęta przy sprzedaży pierwszego lokalu do wyliczenia udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Rozbieżność w wielkości powierzchni wynikającej z umowy najmu a wyliczonej w inwentaryzacji z sierpnia 2011r., może wynikać z faktu, iż osoba wykonująca inwentaryzację potraktowała część mieszkania jako „strych nieocieplony” i wyłączyła z powierzchni użytkowej lokalu. Jednakże powierzchnia ta jest i zawsze była przynależna do lokalu nr 3 i nie jest dostępna dla innych mieszkańców nieruchomości. W PGKiM nie ma żadnych dokumentów potwierdzających aby Pani _____ składała rezygnację

z użytkowania tej części lokalu. W tym miejscu należy również wyjaśnić, że zlecona przez Panią inwentaryzacja z sierpnia 2011r., wykonana została na potrzeby wyliczenia opłat za użytkowanie lokalu a nie do jego sprzedaży. Niezależnie od powyższego autor opracowania potwierdza, że Pani użytkuje całą powierzchnię wykazaną w akcie notarialnym.

W tym miejscu należy również wyjaśnić, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r., o własności lokali (Dz.U. z 2000r., nr 80 poz. 903 z późn. zm.) obowiązujące w dniu sprzedaży poprzednich lokali mieszkalnych numer 1 i 2 (lokal numer 1 sprzedaż dnia 24.11.1995r., a lokalu numer 2 sprzedaż dnia 02.09.1999r.) w odniesieniu do przepisów obowiązujących w dniu sprzedaży ostatniego lokalu numer 3 tj. w dniu 29.12.2010r., znacznie się różniły, stąd być może powstało nieporozumienie w tej sprawie. Na podstawie wprowadzonej zmiany w przepisach ustawy o własności lokali dopisano art. 3 pkt 7 (zmiana Dz.U. z 2000 r., nr 29 poz. 355) na podstawie którego w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalana wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Zmianie uległ również art. 2 w/w ustawy. Na podstawie wprowadzonej zmiany dopisano art. 2 pkt 5 (zmiana Dz.U. z 2000 r., nr 29 poz. 355) na podstawie którego lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku.

W związku z tym, że zbycie pierwszego i drugiego lokalu mieszkalnego nastąpiło przed 19.05.2000 rokiem, czyli w okresie w którym obowiązywały przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku w brzmieniu podstawowym, do przeprowadzenia transakcji notarialnej ani do założenia księgi wieczystej nie były wymagane dokumenty o które wnioskowała Pani w swoich pismach.

Z analizy dokumentów w przedmiotowej sprawie wynika, że rzeczoznawca majątkowy, sporządzający wycenę przedmiotowego lokalu, uwzględnił wielkość powierzchni użytkowej jak również zaznaczył wysokość pomieszczeń w lokalu numer 3 uwzględniając skosy, co miało również odzwierciedlenie w dokonanej wycenie, gdyż został zastosowany współczynnik korekcyjny, mający wpływ na końcową wycenę lokalu. Podczas dokonywanych pomiarów Pani była obecna, zapoznała się z wyceną mieszkania, otrzymała również posiadane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Przestrzennej

dokumenty, przed podpisaniem aktu notarialnego zapoznała się również z protokołem uzgodnień. Do żadnego z powyższych dokumentów nie wniosła zastrzeżeń..

Zbycie samodzielnego lokalu mieszkalnego przez gminę jest czynnością cywilnoprawną w wyniku której osoba uprawniona, w tym przypadku dotychczasowy najemca, ma możliwość a nie obowiązek nabycia nieruchomości za wcześniej uzgodnioną pomiędzy stronami ceną zbycia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności ustawą o gospodarce nieruchomościami, gmina może sprzedawać nieruchomość za cenę nie mniejszą niż wartość lokalu wycenioną przez rzeczoznawcę majątkowego. W omawianym przypadku, wycena została wykonana prawidłowo i na wniosek pani , gmina jako właściciel lokalu i właściciel gruntu zgodziła się na jego sprzedaż z zastosowaniem przewidzianej przepisami bonifikaty. Podpisanie aktu notarialnego sprzedaży z dnia 29 grudnia 2010r., Rep A 6263/2010, było poprzedzone podpisaniem przez najemcę protokołu uzgodnień sprzedaży tego lokalu. W żadnym dokumencie nie ma jednak zastrzeżeń najemcy lokalu odnośnie nabywanej powierzchni całego lokalu jak również ustalonej jego ceny. O prawidłowości przeprowadzonej sprzedaży może świadczyć również wpisanie pani w księdze wieczystej jako właścicielki samodzielnego lokalu mieszkalnego oraz współużytkownika wieczystego części ułamkowej gruntu.

Trudno tym samym zgodzić się z żądaniem dokonania zwrotu jakichkolwiek kwot wymienionych w piśmie.

Niniejsza sprawa była przedmiotem korespondencji, w której Pani otrzymała szczegółowe wyjaśnienie stanowiska Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej .

Równocześnie Pani została poinformowana o możliwości odstąpienia od aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2010r., Rep A 6263/2010.

Pouczenie – zgodnie z art. 239 § 1 kpa- w przypadku ponowienia skargi bez wskazania nowych okoliczności Rada Miejska może podtrzymać powyższe stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania Skarżącej.