

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHEŁM

z dnia r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Prezydenta Miasta Chełm

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy

z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), oraz § 33b pkt 1 Statutu Miasta Chełm stanowiącego załącznik do uchwały Nr IX/90/03 Rady Miasta Chełm z dnia 30 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 132, poz. 3012 z późn. zm.) po przedłożeniu projektu uchwały przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Chełm uchwała się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę Pani (.....) oraz Pani (.....) na działania Prezydenta Miasta Chełm z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Chełm.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Chełm

z dnia.....2023 r.

Dnia 21 kwietnia 2023 roku do Przewodniczącego Rady Miasta Chełm wpłynęła skarga na Prezydenta Miasta Chełm, w której Skarżący zarzucają m.in.:

1. Brak zapewnienia lokatorom lokali zastępczych po przeprowadzeniu procedury wywłaszczenia;
2. Brak ustanowienia służebności na rzecz Skarżących na nieruchomości stanowiącej własność Miasta Chełm;
3. Niezawarcie umowy z bezumownym lokatorem zajmującym lokal stanowiący własność Miasta Chełm;
4. Nieprzekazanie do zbycia nieruchomości stanowiącej własność Miasta Chełm.

W związku z powyższym Przewodniczący Rady Miasta w dniu 25 kwietnia 2023 roku wystąpił do Prezydenta Miasta o analizę skargi i przedłożenie wyczerpujących informacji oraz wyjaśnień na temat stanu faktycznego i prawnego wynikającego z treści skargi.

Zgodnie z art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), rada gminy rozpatruje skargi składane przez obywateli i w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Chełm na posiedzeniu w dniu 22 maja 2023 roku zapoznała się z treścią złożonej skargi wraz z wyjaśnieniem złożonym przez Prezydenta Miasta. Po analizie kwestii merytorycznych i sprawdzeniu stanu faktycznego i prawnego oraz po zapoznaniu się ze stosowną dokumentacją oraz stanowiskiem Prezydenta Miasta Chełm w tej sprawie stwierdziła, że skarga jest bezzasadna.

Z przedłożonych w dniu 18 maja 2023 r. przez Prezydenta Miasta wyjaśnień odnoszących się do przedstawionych w skardze zarzutów wynika, że w toku sprawy wszelkie czynności podjęte były zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zgodnie z informacją Prezydenta Miasta w sprawie niezapewnienia obiecanych lokali zastępczych mieszkańcom nieruchomości przy ul. Podgórze, w latach 80-tych XX wieku dokonano wywłaszczeń pod poszerzenie ul. Podgórze. Nie można uznać za prawdziwe twierdzenia Skarżących, że ówczesne władze miasta składały zapewnienia o otrzymaniu mieszkań zastępczych przez osoby wywłaszczone. W aktach sprawy brak jakichkolwiek pism potwierdzających powyższe, a jednocześnie takie działanie byłoby niezgodne z prawem, ponieważ osoby wywłaszczone otrzymały odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, zarówno za grunt, budynki i nasadzenia. Odszkodowanie obejmowało pełną wartość rynkową nieruchomości. Wywłaszczenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa, na podstawie decyzji GKL.Z.8221/A/9/80 z dnia 29 stycznia 1981 roku Prezydenta Miasta Chełma. Ówczesny Miejski Zarząd Dróg i Mostów w Chełmie jako inwestor realizując ustalenia decyzji w dniu 16 kwietnia 1986 roku przekazał w zarząd zabudowane nieruchomości, położone m.in. w pasie ul. Podgórze ówczesnemu Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej, Remontów i Usług w Chełmie. Miasto Chełm stało się właścicielem działki wskazanej w skardze na podstawie decyzji GN-Ch.7532.1.18.2015 Wojewody Lubelskiego z dnia 13 maja 2015 roku. Mimo upływu lat, budynki, za które zostało wypłacone odszkodowanie, pozostały zasiedlone i nie zostały wyburzone.

W kwestii dotyczącej opłacania przez Skarżących podatku od nieruchomości za budynek stanowiący własność Miasta Chełm, który zamieszkiwany jest przez członka rodziny Skarżących, współwłaściciele działki oznaczonej w obr. 3 położonej przy ul. Podgórze zostali objęci podatkiem od nieruchomości na podstawie złożonych przez nich deklaracji podatkowych. W deklaracji podatkowej

budynek mieszkalny oznaczony numer ewidencyjnym 46 został opodatkowany jako posiadanie samoistne.

Budynek położony przy ul. Podgórze będący przedmiotem skargi stanowi własność Miasta Chełm, składa się on z dwóch lokali mieszkalnych. Jeden z nich użytkowany był na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 10 czerwca 1991 roku, natomiast drugi lokal, na podstawie umowy dzierżawy z dnia 15 grudnia 1986 roku. Po śmierci obu lokatorów w obu lokalach pozostali bezumownie lokatorzy tj. w pierwszym przypadku lokal zajął syn zmarłej, natomiast w drugim lokalu konkubina dotychczasowego lokatora.

Pokreślić należy, że z synem upoważnionej do korzystania z lokalu na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 10 czerwca 1991 roku po jej śmierci nie mogła zostać podpisana jakakolwiek umowa z uwagi na fakt, że posiada on udział 1/6 części w zabudowanej nieruchomości położonej w Chełmie przy ul. Podgórze, o pow. 5510m². Powyższe wyłącza możliwość korzystania przez taką osobę z mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm. Natomiast w kwestii drugiego mieszkania konkubina zmarłego lokatora uzyskała tytuł prawny do lokalu mieszkalnego na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Chełmie z dnia 23 maja 2019 roku, wydanego w sprawie IC 99/18. Nie może zostać więc uznana, jak twierdzą Skarżący, za „dzikiego lokatora”.

Całkowicie chybione jest twierdzenie, aby w analizowanej sprawie doszło do naruszenia przepisów postępowania administracyjnego. Należy wyraźnie wskazać, że ustawa z dnia z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 775 z późn. zm.) zgodnie z art. 1 normuje:

- 1) postępowanie przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych albo załatwianych milcząco;
- 2) postępowanie przed innymi organami państwowymi oraz przed innymi podmiotami, gdy są one powołane z mocy prawa lub na podstawie porozumień do załatwiania spraw określonych w pkt 1;
- 3) postępowanie w sprawach rozstrzygania sporów o własność między organami jednostek samorządu terytorialnego i organami administracji rządowej oraz między organami i podmiotami, o których mowa w pkt 2;
- 4) postępowanie w sprawach wydawania zaświadczeń;
- 5) nakładanie lub wymierzanie administracyjnych kar pieniężnych lub udzielanie ulg w ich wykonaniu;
- 6) tryb europejskiej współpracy administracyjnej.

Z powyższego wyraźnie wynika, że najem lokali komunalnych oraz ich sprzedaż, dzierżawa i ustanowienie służebności pozostaje poza zakresem zastosowania ustawy kodeks postępowania administracyjnego, gdyż sprawy te mają charakter cywilnoprawny.

Decyzja o tym, czy nieruchomość zostanie przeznaczona lub nie do sprzedaży, należy wyłącznie do organu wykonawczego, stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Piastun organu ma jak najbardziej uprawnienie zmienić decyzję swojego poprzednika w zakresie, w jakim nie wyłączają tego przepisy prawa. Ponadto samo wszczęcie procedury przygotowania nieruchomości do sprzedaży nie powoduje, że osoba, która składa wniosek o jej nabycie, stanie się stroną umowy sprzedaży, gdyż np. inny uczestnik postępowania przetargowego może przedłożyć korzystniejszą ofertę nabycia. Z całą stanowczością należy jednak podkreślić, że organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego nie jest zobowiązany do sprzedaży lokalu komunalnego nawet w przypadku złożenia wniosku przez najemcę lokalu komunalnego.

W zakresie ustanowienia służebności drogi koniecznej wskazuję się, że również w tej sytuacji wszelkie prerogatywy w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym przysługują Prezydentowi Miasta. Ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę stanowiącą własność Miasta Chełm nie ma podstaw prawnych, a dojazd obecnie odbywa się przez sąsiadującą ze Skarżącymi działkę. Ustanowienie służebności przez działkę stanowiącą własność Miasta nie jest możliwe z uwagi na fakt, iż jest ona zabudowana budyniem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, a ustanowienie służebności gruntowej wymagałoby ich rozbiórki. Zgodnie bowiem z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny - jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Z kolei § 2 i § 3 tego przepisu wskazuje, że przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a pomiędzy zainteresowanymi nie dojdzie do porozumienia, należy wówczas wystąpić z wnioskiem do sądu o ustanowienie drogi koniecznej. Sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

W odniesieniu do wymiany stolarki okiennej w budynku od strony ulicy Podgórze informuję, że w ramach przebudowy drogi krajowej nr 12 na podstawie decyzji WOŚ.4210.5.2016.SM z dnia 03.06.2016 roku Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

w Lublinie dla zabudowy mieszkaniowej w obszarze ulicy Podgórze zobowiązano inwestora do zapewnienia ochrony przed hałasem, polegającej na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach np. wymianę stolarki okiennej okien eksponowanych na hałas drogowy w konsekwencji czego została wymieniona stolarka okienna między innymi we wskazanym w skardze budynku.

W związku z powyższym uznaje się, że zarzuty skierowane w stosunku do Prezydenta Miasta Chełm nie znajdują uzasadnienia w ustalonym stanie faktycznym i prawnym. Realizowane zadania prowadzone były zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W związku z powyższym postanawia się jak w uchwale.