

**UCHWAŁA NR XXXVIII/632/21
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 18 października 2021 r.

**w sprawie skargi nr BK.1510.13.2021 na Prezydenta Miasta w zakresie działania Urzędu Miejskiego
w Zabrze**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz § 4, w związku z § 3 ust. 12 Regulaminu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Zabrze, stanowiącego załącznik nr 1 do Statutu Miasta Zabrze (Dz. Urz. Woj. Śl. z dn. 13.02.2019 r. poz. 1415), na wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji

uchwala się, co następuje:

§ 1. Skargę nr BK.1510.13.2021 na Prezydenta Miasta w zakresie działania Urzędu Miejskiego w Zabrze uznaje się za bezzasadną wskutek zaistnienia okoliczności faktycznych i prawnych opisanych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Poucza się skarżącą, że stosownie do treści art. 239 §1 Kodeks postępowania administracyjnego 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 skarżącej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Zabrze.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta
Zabrze

mgr inż. Łucja Chrzęstek-Bar

Uzasadnienie

W dniu 31.08.2021 r. do Urzędu Miejskiego w Zabrzu wpłynęło pismo Wojewody Śląskiego zawierające skargę mieszkańca na działania Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

Przedmiotową skargę, zgodnie z § 3 ust. 3 Regulaminu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Zabrze, stanowiącego załącznik nr 1 do Statutu Miasta Zabrze, Przewodnicząca Rady Miasta Zabrze, przekazała do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Zabrze (zwana dalej Komisją).

W dniu 10.09.2021 r. Komisja po wstępnym zapoznaniu się z treścią pisma wystąpiła z wnioskiem o rejestrację i zajęcie stanowiska przez Prezydenta Miasta oraz zaprosiła Skarżącą na kontynuację posiedzenia komisji.

Po otrzymaniu stanowiska Komisja kontynuowała posiedzenie w dniu 28.09.2021 r. zapoznając się szczegółowo ze sprawą celem jej zaopiniowania. W posiedzeniu uczestniczyła Skarżąca.

Sprawy z zakresu sprzedaży lokali mieszkalnych są prowadzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) i dotyczą zakresu prawa cywilnego, które cechuje równość stron. Skargi na działania organu gminy jako strony stosunku cywilnego nie podlegają rozpoznaniu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, tym samym nie stanowią skargi w ich rozumieniu. Jeśli chodzi o ustalenia dotyczące stanu faktycznego sprawy, w dniu 25.10.2019 r. została zawarta umowa sprzedaży (w trybie przetargu) lokalu mieszkalnego nr 7 wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą. Sprzedaż została przygotowana na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości i rzutów sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego. Lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym został udostępniony przez administratora lokalu. W grudniu 2019 roku Skarżąca zgłosiła, iż pomieszczenie przynależne do lokalu nr 7 w ww. budynku jest tożsame z pomieszczeniem przynależnym do lokalu nr 4. W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że przedmiotowe pomieszczenie piwniczne faktycznie stanowi pomieszczenie przynależne do lokalu nr 4, natomiast do lokalu nr 7 zarządca wskazał inne pomieszczenia przynależne. We wrześniu 2020 r. rzeczoznawca wykonał dokumentację (rzuty pomieszczeń) stanowiącą podstawę do sprostowania notarialnej umowy sprzedaży z dnia 25.10.2019 r. W dniu 7.10.2020 r. wystosowano do właściciela lokalu mieszkalnego nr 7 pismo z prośbą o uzgodnienie terminu zawarcia umowy prostującej oznaczenie położenia pomieszczeń przynależnych.

Pomieszczenie przynależne do mieszkania Skarżącej nie wymagało korekty, a co za tym idzie nie wymaga zmiany umowy. Właściciel lokalu nr 7 telefonicznie zadeklarował chęć przystąpienia do sprostowania umowy sprzedaży, niemniej do dnia dzisiejszego nie może tego uczynić. Właściciele obu lokali mieszkalnych – zgodnie z informacją uzyskaną od zarządcy nieruchomości – faktycznie użytkują „prawidłowe” pomieszczenia przynależne i o to spór się nie toczy. Skarżąca w sposób prawidłowy ma sporządzoną umowę sprzedaży, a także określone pomieszczenie przynależne, co oznacza że nie wymaga korekty. Do zmiany pozostaje umowa zbycia lokalu nr 7 w zakresie pomieszczeń przynależnych, co zostanie uczynione tak szybko, jak będzie to możliwe.

Należy zaznaczyć, że skargi dotyczące działania organu gminy jako strony stosunku cywilnego nie podlegają rozpoznaniu na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i nie stanowią skargi w ich rozumieniu. Postępowania w trybie ogólnoskargowym (Dział VIII k.p.a.) nie dotyczą działania gminy w sferze cywilnoprawnej. W okresie, na który wskazuje Skarżąca, niezwłocznie podjęto działania w zakresie sprostowania umowy sprzedaży lokalu w zakresie pomieszczeń przynależnych.

Sprostowanie umowy nie dotyczy nieruchomości lokalowej Skarżącej i w żaden sposób nie ogranicza jej prawa jak i faktycznego użytkowania pomieszczenia przynależnego.

Zarówno stan prawny, jak i stan faktyczny oraz cywilny charakter sprawy nie wskazują na zasadność skargi.

W oparciu o wyjaśnienia oraz dokumentację Komisja zaopiniowała powyższą skargę jako bezzasadną.