

**UCHWAŁA NR LXVIII/902/2024
RADY MIEJSKIEJ W SUWAŁKACH**

z dnia 27 marca 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi Emilii i Radosława Piotra Cz.
na działalność Prezydenta Miasta Suwałk**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803) oraz 66a Statutu Miasta Suwałk (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2023 r. poz. 3743) Rada Miejska w Suwałkach uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uznaje się, skargę Emilii i Radosława Piotra Cz. na działalność Prezydenta Miasta Suwałk w sprawie wniosku dotyczącego sprzedaży prawa własności udziału w nieruchomości związanej z własnością lokalu będącego w użytkowaniu wieczystym, za bezzasadną.

2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Suwałkach do powiadomienia Skarżących o sposobie załatwienia skargi i pouczenia Skarżących o treści art. 239 § 1 ustawy z dnia 16 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.)

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Suwałkach

Zdzisław Przelomiec

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie rozpatrzenia skargi Emilii i Radosława Piotra Cz. na działalność Prezydenta Miasta Suwałk

W dniu 12.02.2024 r. do Biura Rady Miejskiej w Suwałkach wpłynęła skarga Emilii i Radosława Piotra Cz. na działalność Prezydenta Miasta Suwałk w sprawie wniosku dotyczącego sprzedaży prawa własności udziału w nieruchomości związanego z własnością lokalu będącego w użytkowaniu wieczystym, która została przekazana wg właściwości przez Wojewodę Podlaskiego.

Zgodnie z zakresem spraw poszczególnych komisji Rady Miejskiej w Suwałkach, który określa Statut Miasta Suwałk, Przewodniczący Rady Miejskiej skierował przedmiotową skargę do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w celu dokonania jej merytorycznej oceny i wypracowania projektu stanowiska niezbędnego do podjęcia przez organ stanowiący rozstrzygnięcia w formie uchwały.

Zespół kontrolny Komisji Skarg, Wniosków i Petycji przeprowadził kontrolę w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, zakończoną przedłożeniem ww. Komisji protokołu datowanego na dzień 14.03.2024 r.

Po zapoznaniu się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Suwałkach w dniu 19.03.2024 r. przeanalizowała przedmiot skargi i po analizie materiału stwierdziła, że skarga jest bezzasadna z przyczyn natury prawnej.

W toku kontroli Zespół kontrolny odbył spotkania zarówno z Naczelnikiem Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Suwałkach oraz z obsługą prawną Urzędu Miejskiego w Suwałkach.

Podczas spotkania, Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Suwałkach w formie ustnej wyjaśnił zasadność – wg Niego – dotychczasowego postępowania UM w Suwałkach w sprawie, jednak dodatkowo zadeklarował, że swoje stanowisko przedstawi w formie pisemnej.

W dniu 11.03.2024r. do Zespołu Kontrolnego z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Suwałkach wpłynęło pismo znak: GR.6843.1.58.2.8510.2024.UL o następującej treści:

„Nawiązując do Protokołu Zespołu kontrolnego z dnia 5 marca 2024r. dotyczącego skargi Państwa R. P. Cz. i E.Cz. na rozstrzygnięcie dotyczące złożonego przez nich wniosku o sprzedaż udziału związanego z własnością lokalu mieszkalnego w nieruchomości gruntowej składającej się z działek 12254 i 12255 na rzecz współużytkownika wieczystego, wyjaśniam :

- pismo z dnia 12.01.2024r. skierowane do wnioskodawców nie było rozstrzygnięciem złożonego przez Państwa R. P. Cz. i E.Cz. wniosku o sprzedaż udziału związanego z własnością lokalu

mieszkalnego w nieruchomości gruntowej składającej się z działek 12254 i 12255 na rzecz użytkownika wieczystego, lecz informacją kiedy może dojść do takiej sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego,

- zgodnie z art. 198g ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1463) może wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na jego rzecz. Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. weszła w życie 31 sierpnia 2023r.

- art. 3a, dodany do ustawy o własności lokali z dniem 22 września 2004 r., w związku z jej nowelizacją ustawą z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, art. 5) - określa zasady postępowania w razie sukcesywnego zbywania lokali przez państwo i jednostki samorządu terytorialnego. W przepisie tym ustawodawca przyjął, że w razie sukcesywnego oddawania w użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu, jako prawa związanego z odrębną własnością lokali, stosuje się następujące zasady:

1) nie oddaje się gruntu we współużytkowanie wieczyste, jeżeli stanowi on przedmiot współwłasności związanej z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,

2) nie sprzedaje się udziału we współwłasności gruntu, jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali,

3) ustala się jeden termin trwania prawa użytkowania wieczystego w odniesieniu do wszystkich udziałów we współużytkowaniu wieczystym, niezależnie od daty wyodrębnienia lokalu, z którym jest związany udział w tym prawie.

Powyższe rozwiązanie gwarantuje zachowanie jednolitego dla wszystkich wyodrębnianych lokali tytułu prawnego do gruntu, na którym wzniesiono budynek z tymi lokalami, ale też wyklucza powstanie takiej sytuacji, że prawo użytkowania wieczystego obciąży udział we własności nieruchomości gruntowej pozostały przy Skarbie Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego w warunkach, gdy pozostałe udziały w jej własności miałyby należeć do innych osób prawnych lub do osób fizycznych. Przytoczone wyżej zasady ustanawiania prawa użytkowania wieczystego, opisujące także relację tego prawa do własności nieruchomości gruntowej, na której jest ustanowione, sprawiają, że współużytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej nie może doprowadzić do wygaśnięcia prawa przysługującego mu w ułamkowej części przez nabycie odpowiadającego tej części udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej. Jeśli zatem własność lokalu mieszkalnego została wyodrębniona w budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, co musiało doprowadzić do powstania współużytkowania wieczystego na rzecz właściciela wyodrębnionego lokalu i właściciela pozostałych lokali, to "zastąpienie" tytułu do gruntu w postaci użytkowania wieczystego przez tytuł w postaci prawa jego własności jest możliwe tylko pod warunkiem, że nastąpi jednocześnie na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych. Nie jest możliwe przeniesienie na własność tylko niektórych współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność

lokali, udziału we własności tej nieruchomości gruntowej odpowiadającego ich udziałowi w jej użytkowaniu wieczystym. Nabycie na własność udziałów we własności takiej nieruchomości gruntowej przez czynność prawną dokonaną pomiędzy dotychczasowym właścicielem (Skarbem Państwa, jednostką samorządu terytorialnego) a współużytkownikami wieczystymi musi nastąpić na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych, tak by jednocześnie stali się oni współwłaścicielami nieruchomości. Dojście do skutku tego rodzaju czynności wymaga współdziałania wszystkich współużytkowników wieczystych, co jest możliwe, jeśli wszyscy oni jednakowo postrzegają swój interes w uzyskaniu innego niż przysługujący im dotąd tytułu prawnego do gruntu, na którym postawiono budynek z wyodrębnionymi na ich rzecz lokalami. W przypadku dotyczącym rozpoznawanej sprawy w zakresie określonym w art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.) terminie wszyscy współużytkownicy wieczysti powinni wystąpić z żądaniem sprzedaży tej nieruchomości na ich rzecz, w przeciwnym wypadku nie dojdzie do jej sprzedaży.

Powyższe zagadnienia były przedmiotem analizy prawnej w postępowaniach objętych uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, uchwałą Sądu Najwyższego z 18 października 2007 r., III CZP 82/07, ponadto uchwałą Sądu Najwyższego z 18 października 2007 r., III CZP 82/07 i postanowienia Sądu Najwyższego z 18 października 2013 r., III CZP 60/13.”

W tym stanie rzeczy, Zespół kontrolny skupił się na analizie zasadności przedstawionego ww. stanowiska Wydziału merytorycznego UM w Suwałkach.

Po przeprowadzonej tego rodzaju analizie, Zespół kontrolny uznaje stanowisko wyrażone przez wydział GR UM w Suwałkach za w pełni merytorycznie uzasadnione i traktuje to stanowisko dla potrzeb oceny skargi jako własne.

W pierwszej kolejności zwrócić bowiem należy uwagę na tezę z uzasadnienia prawnego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r. wydanego w sprawie o sygn. akt: III CZP 60/13 gdzie stwierdzono:

„Nie jest możliwe przeniesienie na własność tylko niektórych współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, udziału we własności tej nieruchomości gruntowej odpowiadającego ich udziałowi w jej użytkowaniu wieczystym.

Nabycie na własność udziałów we własności takiej nieruchomości gruntowej przez czynność prawną dokonaną pomiędzy dotychczasowym właścicielem (Skarbem Państwa, jednostką samorządu terytorialnego) a współużytkownikami wieczystymi albo przez przekształcenie prawa aktem administracyjnym musi nastąpić na rzecz wszystkich współużytkowników wieczystych, tak by jednocześnie stali się oni współwłaścicielami nieruchomości.” (LEX nr 1413560).

Analogiczną co do zasady ocenę prawną wyrażono w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2007 r. wydanej w sprawie III CZP 82/07 gdzie stwierdzono, iż :

„Decyzja wojewody stwierdzająca nabycie na podstawie art. 20 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 22 października 2004 r. o jednostkach doradztwa rolniczego (Dz.U. Nr 251, poz. 2507 ze zm.) przez jednostkę doradztwa rolniczego - państwową jednostkę organizacyjną posiadającą osobowość prawną - w części ułamkowej prawa użytkowania wieczystego nieruchomości pozostającej w trwałym współzarządzie nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej użytkowania wieczystego, jeżeli nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego.”.

Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 23 września 1993 r. wydana w sprawie o sygn. akt: III CZP 81/93 stanowi z kolei, że : „Decyzja stwierdzająca nabycie przez państwową osobę prawną prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz własności budynków na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.) nie może być podstawą wpisu w księdze wieczystej w sytuacji, gdy grunty te w dniu 5 grudnia 1990 r. stanowiły współwłasność Skarbu Państwa (gminy) i innych osób.”

Pomimo, iż ww. orzeczenia Sądu Najwyższego mogą stanowić wystarczającą podstawę do uznania skargi za bezzasadną, Zespół kontrolny dodatkowo wyjaśnia, że ustawodawca w przepisie art. 198g ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami NIE wskazał, że zasada określona w przepisie – co wymaga podkreślenia także rangi ustawowej – art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie ma zastosowania do żądania realizowanego na gruncie art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tego rodzaju wskazanie nie wynika także z treści ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 1463 z późn. zm). W przepisach tej ustawy brak jest postanowienia, że do realizacji wprowadzonego tą ustawą uprawnienia z art. 198g ust. 1 UGN zasada określona w przepisie art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie ma zastosowania.

Co więcej, odnosząc się do zarzutu Skarżących wyjaśnić należy, że przepis art. 198g ust. 2 UGN dotyczy innej sytuacji faktycznej i prawnej niż zaistniała w niniejszej sprawie. Ust. 2 art. 198g UGN wskazuje bowiem wyłącznie na sytuacje w których roszczenie z mocy prawa nie przysługuje, a nie na sytuacje w których roszczenie owszem może być realizowane, ale z uwzględnieniem zasady z art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Uwzględniając zatem zasadę tzw. racjonalnego ustawodawcy (sprowadzającą się do uznania, że w aktach normatywnych reguluje się wyłącznie to co jest intencją ustawodawcy , a intencja ustawodawcy jest wyrażona wyłącznie w takim zakresie w jakim dana sytuacja jest w ustawie uregulowana) stwierdzić należy, że nie wprowadzając do ustawy o gospodarce nieruchomościami przepisu na podstawie którego zasada z art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali nie miałyby zastosowania do żądania z art. 198g ust. 1 UGN, ustawodawca wyraził wolę, iż zasada z art. 3a ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali musi być uwzględniana przy realizacji żądania z art. 198g ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Takie uznanie koreluje przy tym wprost z treścią ww. orzeczeń Sądu Najwyższego opisanych w niniejszym uzasadnieniu.

Uwzględniając zatem treść zarówno złożonych dokumentów, w tym w szczególności pisma Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami UM w Suwałkach wpłynęło pismo znak: GR.6843.1.58.2.8510.2024.UL, jak i przede wszystkim ww. opisane orzecznictwo Sądu Najwyższego, skargę należy uznać za bezzasadną.

Treść pisma z dnia 12.01.2024r. znak GR.6843.1.58.8510.2023.UL będącego podstawą złożenia skargi przez Państwa Cz. odpowiada stanowi rzeczy w zakresie oceny prawnej i jako takie stanowisko wyrażone w ww. piśmie jest prawidłowe.

Wobec powyższego, Rada Miejska w Suwałkach kierując się rekomendacją Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Suwałkach uznaje skargę w całości za bezzasadną.

Poucza się jednocześnie Skarżących o treści art. 239 § 1 ustawy z dnia 16 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), który stanowi, że: 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.