

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi p. p. [REDAKCYJNA] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 oraz z 2014 r. poz. 183 oraz z 2015 r. poz. 211 i poz. 702), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę p. p. [REDAKCYJNA] na działanie Prezydenta Miasta Łodzi uznaje się za bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania Skarżącym niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
— Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą uchwały jest
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

Jan Mędrzak

RADCA PRAWNY

dr Marlena Sakowska-Baryła
Ed.M-1464

25.08.2015.

UZASADNIENIE

Do Rady Miejskiej w Łodzi wpłynęła skarga na działanie Prezydenta Miasta. Przedmiotem skargi jest nieprawidłowe rozpatrzenie skargi na Z-cę Dyrektora Wydziału Praw do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi oraz brak udzielenia odpowiedzi na postawione pytania w zakresie sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą.

Na podstawie art. 237 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi zawiadamia o następującym sposobie załatwienia skargi:

W 2001 r. skarżący nabyli od Miasta Łodzi lokal mieszkalny usytuowany w budynku stanowiącym własność Miasta, zaś aktem notarialnym w 2003 r. skarżący sprzedali przedmiotowy lokal osobom prywatnym. Z uwagi na fakt, że lokal został zbyty na rzecz osoby nie będącej osobą bliską w okresie krótszym niż 5 lat od daty jego nabycia od Miasta, po stronie skarżących powstał obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji w kwocie 58.322,37 zł, do czego skarżący zostali wezwani.

Należności Miasta z tytułu zwrotu bonifikaty udzielonej przy sprzedaży przedmiotowego lokalu nie została jednak uregulowana, dlatego zatem złożony został wniosek o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę sądową. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, oddalił powództwo.

W wyniku złożonej przez Miasto Łódź apelacji od ww. wyroku, Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił zaskarżony wyrok, w którym m.in. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz Miasta kwotę 58 322,57 zł z rozłożeniem na 10 rocznych rat, poczynając od roku 2014.

W dniu 27 maja 2015 r. do Prezydenta Miasta Łodzi wpłynęła skarga na nienależyte wykonanie zadań przez urzędnika, naruszenie praworządności i interesów obywateli. Odpowiedź na skargę została udzielona przez Wydział Praw do Nieruchomości pismem z dnia 25 czerwca 2015 r. i wysłana za pośrednictwem poczty w dniu 26 czerwca 2015 r. Nie można więc mówić o przewlekłym załatwieniu sprawy przez Prezydenta Miasta Łodzi.

W związku z powyższym, zarzut skarżących na nie załatwienie skargi w terminie jest bezzasadny.

Odnosząc się do zarzutu braku udzielenia odpowiedzi na pytania:

1. „Dlaczego przy podpisywaniu i odczytywaniu innych aktów notarialnych w odpowiedziach przedstawiciela gminy nic nie mówiono o polityce Miasta w przyszłości (w przypadku sprzedaży i odsprzedaży lokalu przed 2004 rokiem)”,
2. „Czy polityka miasta przy sprzedaży mieszkań komunalnych z bonifikatą przed 2004 rokiem była jednolita, co do poinformowania i przesylek żądania zwrotu bonifikaty w przypadku odsprzedaży mieszkań przed 2004 rokiem?”

należy stwierdzić, iż odpowiedzi na pytania zostały precyzyjnie udzielone w piśmie z dnia 25 czerwca 2015 r. przez Wydział Praw do Nieruchomości.

Z dniem 1 stycznia 1998 r. weszła w życie ustawa o gospodarce nieruchomościami określająca warunki bonifikat udzielanych przy sprzedaży lokali komunalnych oraz nadająca organowi najpierw uprawnienie, a potem obowiązek żądania zwrotu udzielonych bonifikat.

Problem zwrotu bonifikat był przedmiotem dyskusji Radnych w czasie obrad sesji Rady Miejskiej w dniu 29 kwietnia 1998 r., na której podjęta została uchwała Nr LXXXV/817/98 w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź. W wyniku dyskusji nad projektem uchwały, Radni odstąpili od zapisu stanowiącego o konieczności żądania zwrotu

udzielonej bonifikaty. Problem ten był także omawiany na posiedzeniu ówczesnego Zarządu Miasta Łodzi, który przychylił się do opinii radnych uznając, że nie będą kierowane do nabywców wezwania do zwrotu udzielonych bonifikat.

Zgodne stanowisko Rady Miejskiej i Zarządu Miasta w sprawie zwrotu bonifikat przed dniem 22 września 2004 r. spowodowało, iż Prezydent nie występował z roszczeniami do nabywców lokali o zwrot udzielonych bonifikat. Taką politykę w zakresie zwrotu bonifikat podtrzymywały również zmieniające się władze Miasta Łodzi, pochodzące z różnych, a nawet przeciwstawnych opcji politycznych. Działania organu wykonawczego Miasta w tym zakresie cały czas wynikały z przyjętej w uchwałach Rady Miejskiej spójnej polityki prywatyzacji komunalnego zasobu mieszkaniowego na rzecz najemców.

Od początku obowiązywania ustawy o gospodarce nieruchomościami do czasu wprowadzenia obowiązku żądania przez organ zwrotu udzielanych bonifikat, w aktach notarialnych nie umieszczano bezpośrednich zapisów o możliwości żądania zwrotu bonifikaty, natomiast znajdują się w nich zapisy o uregulowaniu innych spraw wynikających z umowy w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego. Dopiero od 2004 r. w aktach notarialnych wpisywane jest pouczenie o treści art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem 5 lat od dnia nabycia.

Jednocześnie należy zauważyć, że akty notarialne są sporządzane przez notariuszy i to oni kształtują ich treść. Zgodnie z art. 80 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 poz. 164 ze zm.) akty i dokumenty powinny być sporządzone przez notariusza w sposób zrozumiały i przejrzysty. Przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Notariusz jest obowiązany udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Tak więc, stwierdzić należy, że nie można czynić zarzutu Prezydentowi Miasta Łodzi z techniki sporządzania aktów notarialnych w przypadku umów sprzedaży lokali z bonifikatą.

Sprawa zwrotu bonifikat była przedmiotem między innymi kontroli Centralnego Biura Antykorupcyjnego przeprowadzonej w 2009 r. W jej wyniku Prezydent został zobowiązany do przedłożenia wyjaśnień w sprawie nie występowania w latach 1999 -2004 z żądaniem zwrotu bonifikat. Zostały również wydane zalecenia, które zobowiązały Prezydenta Miasta do rozważenia możliwości wystąpienia z wezwaniem do zwrotu bonifikaty do pierwotnych nabywców lokali mieszkalnych, którzy następnie odsprzedali lokale na wolnym rynku przed upływem okresu karencji. Sprawa ta była analizowana na kolegium Prezydenta w dniu 24 lipca 2009 roku. W wyniku tej analizy Prezydent podjął w dniu 29 lipca 2009 r. zarządzenie Nr 366/W/09, w którym nałożył na ówczesny Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji obowiązek wszczęcia postępowań wyjaśniających, celem ustalenia, czy możliwe jest odzyskanie zwaloryzowanych bonifikat udzielonych przez Miasto.

Wprowadzenie możliwości wykupu lokalu po preferencyjnej cenie, miało na celu umożliwienie nabycia prawa własności przez najemcę, dla którego lokal ten dotychczas stanowił centrum życiowe. Wykup lokalu z bonifikatą miał na celu ustabilizowanie własnej sytuacji mieszkaniowej, a nie osiągnięcie korzyści materialnej z jego sprzedaży za cenę rynkową.

W tym miejscu wyjaśnić trzeba również, że zgodnie z art. 56 kodeksu cywilnego czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Zasada ta ma zastosowanie również w odniesieniu do analizowanego przypadku zawierania umów na podstawie, których

nabywane są od Miasta Łodzi mieszkania z bonifikatą cenową. Jeszcze raz wskazać należy, że możliwość dochodzenia przez właściwy organ zwrotu bonifikaty w warunkach określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika wprost z ustawy, a więc z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, których nieznajomość nie zwalnia z odpowiedzialności (*ignorantia iuris nocet; ignorantia legis non excusat*), zwłaszcza że ustawy mające zastosowanie w przypadku takiej sprzedaży (w tym u.g.n.) każdorazowo zostały wskazane w umowach sprzedaży lokali zawieranych w formie aktu notarialnego. Podkreślić trzeba, że z żadnego przepisu prawa nie wynika obowiązek gminy zbywającej lokal zastrzeżenia w umowie sprzedaży możliwości żądania zwrotu bonifikaty. Dlatego też, zgodnie z przytoczonymi wyżej ustaleniami oraz działając zgodnie z konstytucyjną zasadą legalizmu (art. 7 Konstytucji) - na podstawie i w granicach prawa - przy zawieraniu przedmiotowych umów sprzedaży nie dokonywano zastrzeżeń, do których wyrażenia Prezydent Miasta Łodzi nie był zobowiązany. Praktyka ta znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., sygn. II CSK 728/2010, który słusznie wskazuje, że „ustawowe prawo gminy do żądania zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie stanowi część łączącego strony umowy sprzedaży nieruchomości stosunku prawnego”, a nadto, iż „treść stosunku zobowiązaniowego, jaki powstaje na podstawie umowy sprzedaży zawartej pomiędzy gminą a nabywcą, jest określona nie tylko postanowieniami tej umowy, ale również przepisami prawa, w tym art. 68 ust. 2 ustawy. To, że czynność prawna wywołuje skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz wynikające także z ustawy, potwierdza jednoznacznie art. 56 k.c. (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: wyrok 30 listopada 2004 r. IV CK 300/2004 LexPolonica nr 2807278, 9 grudnia 2005 r. III CZP 112/2005 OSNC 2006/11 poz. 184)”. Dodatkowo, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uzasadnieniu tegoż wyroku, wskazał, że warunkiem zgłoszenia żądania zwrotu udzielonej bonifikaty po waloryzacji (art. 68 ust. 2) nie jest zastrzeżenie takiej możliwości przez Gminę ani w toku prowadzonych rokowań ani w treści umowy sprzedaży lokalu. Co więcej, Sąd Najwyższy słusznie podkreśla, iż w judykaturze przyjmuje się, że brak w treści umowy sprzedaży lokalu zapisu o możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. nie wyłącza prawa właściwego organu do domagania się jej zwrotu w przypadku zaistnienia przesłanek warunkujących zwrot. Podobnie uzasadnienie słuszności stosowanej praktyki stanowić może także jednoznaczne stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 24.01.2013 r., sygn. II CSK 286/2012, w którym SN wskazał, iż „mimo niezastrzeżenia w umowie sprzedaży możliwości żądania zwrotu bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68 ust. 1 u.g.n. okoliczność ta nie wyłącza uprawnienia właściwego organu do domagania się zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych warunkujących zwrot”; czy też w wyroku SN z 07.12.2012 r., sygn. II CSK 256/2012, w którego uzasadnieniu czytamy, że „obowiązek zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji ma swe źródło bezpośrednio w ustawie i powstaje z chwilą spełnienia się przesłanek określonych w art. 68 ust. 2 u.g.n., bez względu na to, czy strony zamieściły stosowne zastrzeżenie w tym przedmiocie w umowie sprzedaży nieruchomości na warunkach preferencyjnych”.

Udzielenie wysokiej bonifikaty przy sprzedaży lokalu komunalnego, następuje ze środków publicznych, które mają być wydatkowane w interesie lokalnej społeczności, z zachowaniem ciążących na gminie obowiązków z zakresu dyscypliny finansów publicznych.

Biorąc powyższe pod uwagę, skargę należy uznać za bezzasadną.

Rada Miejska w Łodzi informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

Stosownie do art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego Rada Miejska w Łodzi informuje, 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”.

PRZEWODNICZĄCY
Komisji Gospodarki Mieszkaniowej
i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi


Jan Mędrzak