

UCHWAŁA NR XXXIII.317.2013
RADY MIASTA ELKU

z dnia 25 czerwca 2013 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na prowadzone postępowanie dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Elku przy ul. Kochanowskiego 40.


Na podstawie art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267), po rozpatrzeniu skargi Pani Barbary Głowackiej, w sprawie prowadzonego postępowania dotyczącego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, Rada Miasta Elku uchwala co następuje:

§ 1. Uznać za zasadną skargę Pani ~~Barbary Głowackiej~~ w zakresie niewydania w terminie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w Elku przy ul. Kochanowskiego 40, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębu 3 – Elk 3 miasta Elku jako działka nr 3241 o pow. 0,0611 ha, przekazaną przez Wojewodę Warmińsko - Mazurskiego przy piśmie IGR-VIII.1411.9.2013.IP z dnia 22 maja 2013 r. oraz Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego przy piśmie IG-MW.1511.8.2013 z dnia 27 maja 2013 r. Pozostałe zarzuty ujęte w skardze uważa się za nieuzasadnione.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Elku


Stefan Węglowski

Załącznik Nr I do Uchwały Nr XXXIII.317.2013

Rady Miasta Elku

z dnia 25 czerwca 2013 r.

Uzasadnienie

Rada Miasta Elku uznała skargę za zasadną części niewydania w terminie decyzji w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Elku przy ul. Kochanowskiego 40. Po przeanalizowaniu poniższych faktów i ustaleniu rzeczywistego przebiegu zdarzeń oraz intencji jakie kierowały organem wykonawczym przy podejmowaniu poszczególnych działań, pozostałe zarzuty ujęte w skardze uważa się za nieuzasadnione.

W dniu 23 listopada 2007 r., wpłynęły wnioski ~~Grzegorz Paweł Szwajny, Wojciech Stefan Szwajny, Sławomir Szwajny, Stanisław Szwajny, Barbara Szwajny i Szwajny~~, które spowodowały wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w/w nieruchomości.

Do ustalenia wysokości opłaty za przekształcenie praw do nieruchomości, organ zlecił wykonanie operatu szacunkowego. Zawiadomieniem o zakończeniu postępowania nr RGG-7222-2/15/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r., organ poinformował strony o wysokości należności i skierował do stron pytanie o sposobie jej regulacji (płatnej jednorazowo lub w ratach) oraz wskazał na możliwość udzielenia 90 % bonifikaty od w/w opłaty pod warunkiem wcześniejszego wystąpienia z wnioskiem wszystkich stron postępowania w terminie 7 dni od dnia otrzymania przedmiotowego zawiadomienia. Jak wynika z otrzymanych wyjaśnień osoby prowadzącej sprawę, strony postępowania po powzięciu informacji o koszcie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ustnie oświadczyły, że należna gminie opłata jest dla nich wysoka, nawet przy zastosowaniu 90% bonifikaty, wynikającej z ówczesnie obowiązującej uchwały Nr XXXVIII/336/05 Rady Miasta Elku z dnia 26 października 2005 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Prezydenta Miasta Elku bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Ponadto użytkownicy wieczystości na tamtą chwilę rozpatrywali możliwość przeprowadzenia działu spadku na jedną z osób, której przysługiwał największy udział w nieruchomości, a także jej ewentualną sprzedaż. Świadomi obowiązku zwrotu zwaloryzowanej kwoty udzielonej bonifikaty w przypadku zbycia nieruchomości przed upływem 5 lat, licząc od dnia przekształcenia, na rzecz osoby trzeciej, nie byli zdecydowani co do prowadzenia dalszych czynności związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w/w nieruchomości na własność. Ponadto żaden z użytkowników wieczystych ani we wniosku, ani odrębnym pismem w trakcie trwania postępowania, nie przekazał informacji o sposobie regulacji należności za przekształcenie praw do nieruchomości oraz nie wystąpił do tutejszego urzędu o udzielenie bonifikaty. Ze względu na powziętą przez organ wiedzę o wątpliwości stron w zakresie przekształcenia, postępowanie w sprawie nie zostało zakończone w określonym w zawiadomieniu terminie.

Do momentu otrzymania przez wszystkich dotychczasowych współużytkowników działki pisma nr PG-GN.6841.10.2011 z dnia 26 września 2011 r., w którym gmina przekazała informację o wygaśnięciu w dniu 15 marca 2010 r. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, na skutek upływu terminu 50 lat, określonego w umowie sprzedaży Rep. „A” 994/60 z dnia 15 marca 1960 r., wnioskodawcy nie wykazywali, ani ustnego, ani pisemnego zainteresowania sprawą przekształcenia. Dopiero świadomość Pani ~~Barbara Szwajny~~ o utracie praw do nieruchomości, stała się impulsem powrotu do sprawy prowadzonej w 2007 r., dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jednakże ze względu na wygaśnięcie w dniu 15 marca 2010 r. prawa użytkowania wieczystego, postępowanie o przekształceniu praw do nieruchomości stało się bezprzedmiotowe. W związku z powyższym, organ zdecydował o wydaniu decyzji nr RGG-7222-2/15/2007 z dnia 24 kwietnia 2013 r., umarzającej przedmiotowe postępowanie wszczęte wnioskiem z 2007 r. Od wydanej decyzji odwołali się wnioskodawcy: ~~Grzegorz Paweł Szwajny, Wojciech Stefan Szwajny, Sławomir Szwajny, Stanisław Szwajny, Barbara Szwajny i Szwajny~~. W celu rozstrzygnięcia prawidłowości przeprowadzonego postępowania, Gmina Miasto Elku przekazała dokumenty do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie. Mając powyższe na uwadze, skargę Pani ~~Barbara Szwajny~~ w zakresie niewydania w terminie decyzji należy uznać za zasadną.

Pomimo wydania decyzji umarzającej, strony zostały poinformowane, że istnieje możliwość regulacji stanu prawnego nieruchomości w trybie art. 231 KC, tj. roszczenia przysługującego właścicielowi zabudowanego gruntu - Gminie Miasta Elku. Zgodnie z treścią przepisu, właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r. I CSK 721/2010, przepis art. 231 § 2 KC, może być zastosowany również w stosunku do następcy prawnego podmiotu, który wznosił budynek. Strony zostały również pouczone, o treści art. 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje możliwość wystąpienia przez dotychczasowych użytkowników wieczystych z wnioskiem do Rady Miasta Elku o podjęcie indywidualnej uchwały w sprawie udzielenia bonifikaty od ceny nieruchomości wykorzystywanej na cel mieszkaniowy. Rada Miasta Elku w dotychczas podjętych uchwałach wyrażała zgodę na udzielenie przez Prezydenta Miasta Elku bonifikaty w wysokości 90% ceny.

Pismami nr PG-GN.6841.10.2011 z dnia 26 września 2011 r., 26 października 2011 r. i 20 lutego 2012 r. organ przedstawił dotychczasowym użytkownikom wieczystym warunki regulacji stanu prawnego nieruchomości i wystąpił do stron z prośbą o ich akceptację. ~~Strony nie wyraziły zgody na regulację stanu prawnego nieruchomości i nie wyraziły chęci korzystania z nieruchomości i nabycia na własność przedmiotowej działki gruntu. Pani ~~Strony~~ nie zajęła stanowiska w sprawie, co zostało uznane jako brak zainteresowania nabyciem działki.~~

W czerwcu 2012 r. do tutejszego urzędu wpłynęła informacja o wystąpieniu Pani ~~Strony~~ do Sądu Rejonowego w Elku I Wydziału Cywilnego o dokonanie działu spadku po ~~Strony~~ i ~~Strony~~. Ze względu na brak porozumienia pomiędzy spadkobiercami, organ zdecydował o wstrzymaniu swojego roszczenia do momentu wyłonienia osoby zainteresowanej korzystaniem z nieruchomości.

Na prośbę Pani ~~Strony~~ ~~Strony~~, organ podjął kolejne czynności związane z przywróceniem władania nieruchomością jej dotychczasowym właścicielom. W związku z powyższym w dniu 5 marca 2013 r. pismem nr PG-GN.6841.10.2011 strony postępowania zostały wezwane do nabycia prawa własności nieruchomości, w udziałach odpowiadających wielkości posiadanych praw, przyjętych w postępowaniu spadkowym po J. i W. ~~Strony~~. Przekazany przy wezwaniu protokół rokowań, zawierający warunki zbycia udziałów w nieruchomości, miał zostać podpisany i przekazany do urzędu w terminie 30 dni od daty jego otrzymania. Strony zostały pouczone, że wyrażenie sprzeciwu nabycia praw do nieruchomości lub niedostarczenie podpisanego protokołu rokowań w wyznaczonym terminie, skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

W dniu 20 marca 2013 r. do tutejszego urzędu wpłynęło pismo Pani ~~Strony~~ z prośbą o zawieszenie rokowań w sprawie nabycia działki gruntu, z uwagi na toczące się postępowanie o dział spadku po J. i W. ~~Strony~~. Stanowisko wnioskodawczyni podtrzymał również ~~Strony~~, ~~Strony~~. W związku z powyższym Gmina Miasto Elku, dążąc do polubownego załatwienia sprawy regulacji stanu prawnego powyższej nieruchomości, przychyliła się woli większości uczestników postępowania i postanowiła wstrzymać realizację kierowanego roszczenia, przysługującego gminie w trybie art. 231 Kc, do czasu zakończenia toczącego się w Sądzie Rejonowym w Elku postępowania o dział spadku.

Nawiązując do zarzutu podjętego przez Panią ~~Strony~~ w sprawie wyceny przedmiotowej nieruchomości, wyjaśnienie stanowi przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami: „opinia rzeczoznawcy o wartości nieruchomości, sporządzona w formie operatu szacunkowego, może być wykorzystywana do celu, dla którego operat został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.” W związku z tym, że wycena Pana ~~Strony~~ z 2007 r., sporządzona w celu ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, straciła aktualność i nie mogła być wykorzystana w postępowaniu o sprzedaż działki gruntu w trybie art. 231 Kc, Urząd Miasta Elku zlecił sporządzenie nowego opracowania rzeczoznawcy majątkowemu ~~Strony~~, która zaferowała najniższą cenę wykonania usługi. Wpływ na różny poziom wartości gruntu, w datach sporządzania poszczególnych operatów szacunkowych, miały głównie obserwowane zmiany cen nieruchomości mieszkaniowych na terenie miasta Elku, co odzwierciedlają przeprowadzone przez rzeczoznawców majątkowych analizy rynku lokalnego.

Z powyższych faktów wynika, że strony od momentu złożenia wniosku do kwietnia 2013 r. pozostawały bierne i nie wykazywały żadnego zainteresowania sprawą przekształcenia prawa użytkowania

wieczystego. Dopiero podejmowane przez Gminę Miasto Elku czynności regulacji stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 231 Kc, spowodowały skierowanie zarzutu niewydania w terminie decyzji w sprawie przekształcenia. Mając na uwadze dążenia gminy do polubownego załatwienia sprawy, przychylnono się woli większości uczestników postępowania i postanowiono wstrzymać realizację przysługującego roszczenia, do czasu zakończenia toczącego się w Sądzie Rejonowym w Elku postępowania o dział spadku. Jednakże, aby nie narażać na utratę mienia osób zainteresowanych przywróceniem władania, możliwe jest zawarcie umowy przeniesienia prawa własności w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego, osobno z każdą stroną postępowania niezależnie od zgody pozostałych. O nabyciu praw przez strony, które nie wyrażą woli nabycia, zadecyduje sąd powszechny. W związku z powyższym Gmina Miasto Elku oczekuje od stron postępowania jednoznacznej deklaracji, która z osób rzeczywiście zamierza korzystać z przedmiotowej nieruchomości i jest zainteresowana nabyciem działki gruntu w oparciu o przepisy art. 231 Kodeksu cywilnego. W związku z powyższym, odnosząc się do pozostałych zarzutów Pani ~~Barbara K...~~ podniesionych w skardze, uznaje się je za nieuzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA ELKU

Stefan Węglowski