

UCHWAŁA NR L/455/06

Rady Miasta Ełku

z dnia 24 października 2006 roku

w sprawie rozpatrzenia skargi Pani Elżbiety Rożko, dotyczącej niewyrażenia zgody na pomniejszenie ceny sprzedaży nieruchomości o cenę budynku gospodarczego.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Z 2000r. Nr 98 poz. 1071, z 2001r. Nr 149 poz. 509, z 2002r. Nr 113 poz. 984, z 2003r. Nr 130 poz. 1188, Nr 169 poz. 1387 i Nr 170 poz. 1660, z 2004r. Nr 153, poz. 1271 i Nr 162 poz. 1692 oraz z 2005r. Nr 78 poz. 682, Nr 181, poz.1524, Nr 64, poz. 565), po rozpatrzeniu skargi Pani Elżbiety Rożko, jako pełnomocnika Pani Magdaleny Rożko, dotyczącej niewyrażenia zgody na pomniejszenie ceny sprzedaży nieruchomości, Rada Miasta postanawia:

§ 1.

Uznać za bezzasadną skargę z dnia 10.10.2006r. złożoną przez Panią Elżbietę Rożko dotyczącej niewyrażenia zgody na pomniejszenie ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w Ełku przy ul. Korsaka, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3728/4 o pow. 0,0266 ha, przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz Pani Magdaleny Rożko, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oznaczonej w ewidencji gruntów nr: 3280/2 i 3281 stanowiącej jej własność, o cenę budynku gospodarczego .

§ 2.

Uzasadnienie niniejszego rozstrzygnięcia zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku
Krzysztof Marcińczyk

Załącznik do Uchwały Nr L/455/06
Rady Miasta Elku
z dnia 24 października 2006 roku

UZASADNIENIE

Podaniem z dnia 29 września 2005r. Pani Magdalena Rożko wystąpiła do Prezydenta Miasta Elku o sprzedaż działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3728/4. Do podania dołączyła pełnomocnictwo, w którym upoważnia swoją matkę Elżbietę Rożko do zakupu w jej imieniu i na jej rzecz, nieruchomości zabudowanej położonej w Elku przy ul. Korsaka 17.

Po rozpatrzeniu sprawy Prezydent Miasta Elku w dniu 13 lutego 2006r. wydał Zarządzenie Nr 1071/2006 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz Pani Magdaleny Rożko nieruchomości gruntowej zabudowanej i ogłoszenia wykazu, ustalając cenę sprzedaży nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego tj. na kwotę 13.100,00 zł netto (w tym cenę działki gruntu na kwotę 10.600,00 zł i cenę budynku gospodarczego na kwotę 2.500,00 zł), a z należnym podatkiem od towarów i usług według stawki 22%, na kwotę 15.982,00 zł.

W związku z tym, że Pani Magdalena Rożko w październiku 2005r. poniosła nakłady na ulepszenie przedmiotowego budynku gospodarczego (chlewik), przeznaczając go na kuchnię letnią, cena budynku została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego według stanu przed poniesieniem nakładów na jego ulepszenie.

Pismem Nr RGG-72241/150/05/06 z dnia 20 lutego 2006r. Pani Elżbiecie Rożko, jako pełnomocnikowi Pani Magdaleny Rożko, przedstawiono warunki sprzedaży nieruchomości zabudowanej, między innymi informując o cenie sprzedaży nieruchomości na kwotę 15.982,00 zł (brutto, w tym podatek VAT 22%). W dniu 20 lutego 2006r. Pani Elżbieta Rożko złożyła podanie, w którym oświadczyła, że przyjmuje warunki i cenę sprzedaży nieruchomości, przedstawione w w/w piśmie.

W dniu 16 marca 2006r. Pani Elżbieta Rożko złożyła podanie w sprawie obniżenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości o cenę budynku gospodarczego, który był własnością jej rodziców, za który nie dostali odszkodowania w ramach przeprowadzonego w 1977r. postępowania wywłaszczeniowego.

Pismem Nr RGG-72241/150/2006r. z dnia 21 marca 2006r. Pani Elżbiecie Rożko udzielono odpowiedzi informując, że zgodnie z posiadanymi aktami sprawy w 1977r. przeprowadzono postępowanie wywłaszczeniowe terenu będącego wówczas własnością Państwa Witolda i Heleny Iwaszko, w wyniku czego wydzielony teren wraz z jego częściami składowymi stał się własnością

Miasta Ełk. Zgodnie z decyzją Nr ZGT -8221/64/77 z dnia 21 listopada 1977r. Państwu Witoldowi i Helenie Iwaszko przyznano odszkodowanie za ogrodzenie i kultury wieloletnie ogrodnicze.

W dniu 6 kwietnia 2006r. został spisany z Panią Elżbietą Rożko, jako pełnomocnikiem Pani Magdaleny Rożko, protokół rokowań w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w Ełku przy ul. Korsaka, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3728/4, za cenę 15.982,00 zł (brutto).

Na jej prośbę, zawiadomieniem z dnia 12 kwietnia 2006r., został wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na dzień 29 czerwca 2006r. na godzinę 9, w Kancelarii Notarialnej w Ełku, prowadzonej przez Notariusza Władysława Brzuzy.

Pani Rożko nie stawiała się w Kancelarii Notarialnej w Ełku celem spisania umowy sprzedaży, ponieważ oczekiwała na rozstrzygnięcie skargi, którą w dniu 05.04.2006r. do gabinetu Wojewody Warmińsko- Mazurskiego złożył Witold Iwaszko (jej ojciec) w sprawie ceny zakupu działki nr 3728/4 położonej przy ul. Korsaka. Z pisma skarżącego wynika, że działka jest cały czas użytkowana przez niego wraz ze stającym na niej chlewikiem i fizycznie nie przeszła ona we władanie Gminy. Skarżący nie zgadza się z ceną zakupu nieruchomości, o którą ubiega się jego wnuczka Magdalena Rożko. Według niego powinna zostać pomniejszona o cenę budynku. Wojewoda przesłał skargę przewodniczącemu Rady Miasta Ełku. Rada Miasta Ełku po rozpatrzeniu sprawy w dniu 23 maja 2006r. podjęła uchwałę nr XLVI/399/06 w sprawie rozpatrzenia skargi Pana Witolda Iwaszko dotyczącej nie wyrażenia zgody na pomniejszenie ceny sprzedaży nieruchomości o dobra stanowiące jego własność. Rada Miasta Ełku postanowiła uznać za bezzasadną skargę z dnia 03 kwietnia 2006r. złożoną przez Pana Witolda Iwaszko dotyczącej nie wyrażenia zgody na pomniejszenie ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w Ełku przy ul. Korsaka, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 3728/4 o pow. 0,0266 ha, przeznaczonej do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz Pani Magdaleny Rożko (wnuczka Pana Witolda Iwaszko), na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oznaczonej w ewidencji gruntów nr: 3280/2 i 3281 stanowiącej jej własność, o dobra stanowiące jego własność tj. chlewik (budynek gospodarczy), ogrodzenie, drzewka owocowe, krzewy).

W dniu 15 maja 2006r. Pan Witold Iwaszko złożył prośbę do Prezydenta Miasta Ełku w sprawie obniżenia ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości o cenę budynku gospodarczego.

Pismem Nr RGG-72241/150/05/06 z dnia 29 maja 2006r. została udzielona odpowiedź, w której Pan Iwaszko został poinformowany, że brak jest podstaw prawnych do obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o cenę budynku gospodarczego. Zgodnie z podpisanym protokołem rokowań Pani Elżbieta Rożko przyjęła warunki i cenę nabycia nieruchomości.

Pan Iwaszko ponownie wystąpił z podaniem do Wojewody Warmińsko - Mazurskiego o pomniejszenie ceny sprzedaży nieruchomości o cenę budynku gospodarczego, ponieważ budynek ten, nie stanowi własności Miasta Ełk. W roku 1977 został wywłaszczony grunt, a nie budynek, dlatego też budynek nadal stanowi jego własność.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski, pismem nr RR.VIII.7724-2/3/06 z dnia 07.09.2006r. udzielił Panu Iwaszko odpowiedzi, z której wynika, że decyzją Naczelnika Miasta w Ełku z dnia 22.10.1977r. znak: ZGT-8221/64/77 przyznano Państwu Witoldowi i Helenie Iwaszko odszkodowanie w kwocie 3222 zł za wywłaszczone prawo użytkowania wieczystego części działki nr 278 o pow. 0,0339 ha, położonej w Ełku i przeznaczonej pod ulicę nowoprojektowaną oraz na poszerzenie ulicy Korsaka. Następnie decyzją Naczelnika Miasta Ełku w Ełku z dnia 21.11.1977r. znak: ZGT-8221/64/77 przyznano Państwu Witoldowi i Helenie Iwaszko odszkodowanie w kwocie 488 zł za ogrodzenie i kultury wieloletnie ogrodnicze, znajdujące się wówczas na wywłączonym gruncie.

Powyższe decyzje odebrał Pan Iwaszko osobiście. Jak można wnioskować z akt sprawy nie zostały wniesione od nich odwołania w terminie 14-tu dni od ich doręczenia, zgodnie z zawartymi w nich pouczeniami, więc stały się one po tym terminie ostateczne. Jak widać Pan Iwaszko nie kwestionował wówczas naliczonego odszkodowania ani nie ubiegał się o odszkodowanie za budynek gospodarczy, stojący na wywłączonym gruncie, należy więc uznać, że roszczenie odszkodowawcze uznał Pan Iwaszko za uregulowane. Odnosząc się do kwestii płacenia podatku od nieruchomości ustalonego decyzją nr 5180 na rok 2006 dla Magdaleny Rożko, należy zauważyć, że wymieniono w tej decyzji oprócz budynku mieszkalnego budynek oznaczony jako „pozostałe” o pow. 26,89 m², a z akt sprawy wynika, że budynek stojący na działce nr 3728/4 ma pow. 8,9 m². Również na mapie jednoznacznie widać, że na działce nr 2181, będącej własnością Magdaleny Rożko, usytuowany jest oprócz budynku mieszkalnego budynek gospodarczy, za który naliczony został podatek od nieruchomości. Nie można więc uznać, że opłata ta dotyczy budynku, znajdującego się na działce będącej własnością Gminy Miasta Ełk.

Natomiast sprzedaż działek w mieście Ełk oraz ustalenie ich cen należy do właściwości Prezydenta Miasta Ełk i Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie nie może ingerować czy też sugerować obniżenia ustalonej ceny sprzedaży.

Z kolei w tej samej sprawie z podobną formą skargi do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wystąpiła Pani Elżbieta Rożko. W swojej skardze podnosi ona te same argumenty, które były uzasadnieniem skargi Pana Witolda Iwaszko.

Odnosząc się do tej skargi należy stwierdzić, że Gmina Miasto Ełk sprzedaje nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w tym przypadku w oparciu o art. 37 ust.2 pkt.6, dający możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Art. 67 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy określa, że przy sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, którą określił rzeczoznawca majątkowy, a zatem bez możliwości udzielenia bonifikat, lub upustów.

