

UCHWAŁA NR XIII/472/19
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 18 grudnia 2019 r.

w sprawie skargi na nienależyte wykonywanie zadań przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz.2096, poz. 1629, Dz.U. z 2019, poz. 60, poz. 730, poz. 1133, poz.2196) **Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:**

§ 1. Uznaje za nieuzasadnioną skargę Pani _____ zam. w Szczecinie przy ul. _____ na nienależyte wykonywanie przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie zadań w sprawie dot. nieruchomości położonej przy al. Wyzwolenia _____ w Szczecinie.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia _____ r. Pani _____ zam. w Szczecinie reprezentowana przez radcę prawnego _____ złożyła skargę na nienależyte wykonywanie przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie działań w sprawie nieruchomości położonej przy al. Wyzwolenia 44 w Szczecinie. Zdaniem strony skarżącej, pomimo wcześniejszych ustaleń, ZBiLK nie uznaje sporządzonego przez biegłego sądowego operatu szacunkowego dot. przedmiotowego gruntu i dąży do obciążenia Pani _____ pełną stawką za korzystanie z całej nieruchomości, z pominięciem pozostałych członków wspólnoty, pod rygorem wystąpienia do sądu o wydanie przedmiotowej nieruchomości. Dla Skarżącej oznacza to rozebranie legalnie wykonanej zabudowy, utratę poniesionych nakładów oraz utratę źródła utrzymania. Reasumując, Dyrektor ZBiLK-u poprzez zakwestionowanie operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego, nie respektuje art. 143 kodeksu cywilnego, który stanowi, że własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jej powierzchnią. Ponadto ZBiLK nieprawidłowo pobierał należności za korzystanie z przedmiotowej działki od Wspólnoty, żądając od Skarżącej opłacania pełnej stawki za korzystanie z działki, w tym także za części wspólne.

Po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego na posiedzeniu Komisji ds. Skarg, Wniosków i Petycji RM w dniu 02 grudnia 2019 roku – na podstawie udzielonych wyjaśnień przez przedstawicieli Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie – ustalono, że przedmiotowa skarga została złożona w wyniku niezadowolenia strony skarżącej na otrzymane pismem z dnia 03.10.2019r. zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi z dnia 09.09.2019r. na nienależyte wykonywanie zadań przez pracowników ZBiLK w sprawie gruntu położonego przy al. Wyzwolenia _____ w Szczecinie. Przedstawiciel ZBiLK-u wyjaśnił, że w wyniku złożonego wniosku przez Wspólnotę Mieszkaniową przy al. Wyzwolenia _____ o nabycie działki nr _____ stwierdzono zabudowę podcienia budynku zlokalizowanego na ww. gruncie. W toku wyjaśnienia sprawy ustalono, że w dniu 26.05.2010 r. zostało wydane pozwolenie na zabudowę podcienia w parterze budynku mieszkalno – usługowego z przeznaczeniem na lokal handlowy przy al. Wyzwolenia _____, zlokalizowanego wówczas na gruncie stanowiącym działkę drogową, będącym we władaniu Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego. Podstawą do wydania przez Wydział Urb _____acji Budowlanej pozwolenia na budowę było oświadczenie Inwestora Pana _____ o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W trakcie dalszego postępowania wyjaśniającego stwierdzono, że w dniu 30.03.2010 r. została wydana decyzja o podziale przedmiotowego gruntu, został zmieniony użytek omawianego terenu z „dr” na „B”. Po podziale omawiany teren nie był już w kompetencjach Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego. _____ zwanym do udokumentowania prawa do zajmowanego terenu Gminy Inwestor Pan _____ załączył pisma z Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego o nadaniu prawa do dysponowania nieruchomością z zastrzeżeniem, że wyrażona zgoda nie odnosi się do możliwości zabudowy podcienia, zgodę Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21.10.2009 r. na wykonanie przez Pana _____ prac projektowych związanych z podłączeniem się do mediów planowanego lokalu, decyzję o pozwoleniu

na budowę, decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lokalu. Z powyższych dokumentów nie wynikało, że zostało uregulowane prawo do zajmowanego gruntu. Na podstawie pozwolenia na budowę Inwestor wybudował pawilon w podcieniu budynku, nie mając uregulowanego stanu prawnego do zajmowanego terenu i nie wnosząc żadnych opłat z tego tytułu na rzecz Gminy. Pan został wezwany do opuszczenia przedmiotowego terenu oraz do uregulowania należności za korzystanie bez podstawy prawnej z terenu począwszy od dnia uzyskania decyzji na użytkowanie lokalu. W związku z otrzymanym wezwaniem Pan poinformował, że uzyskał odpowiednie zezwolenia na realizację ww. inwestycji, natomiast czynsz płaci do Wspólnoty, z którą zawarł umowę wynajmu miejsca na stropie piwnicy. Jako dowód przedstawił umowę dzierżawy budynku przy al. Wyzwolenia zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową przy al. Wyzwolenia oraz dołączył pisma Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego.

Z przedstawionych dokumentów wynika, że zgodnie z przepisami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych należało uzyskać decyzję lokalizacyjną, a po otrzymaniu pozwolenia na budowę uzyskać decyzję na zajęcie pasa drogowego lub umowę.

W trakcie dalszych wyjaśnień Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego poinformował, że nie wydawał zezwolenia na zajęcie pasa drogowego na wskazaną nieruchomość, natomiast Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Wyzwolenia wyjaśnił, że umowa dzierżawy zawarta z Panem dotyczy wyłącznie dzierżawy konstrukcji podcienia budynku, do którego nawiązał się budując lokal handlowy oraz ingerencją w instalacje medialne będące własnością Wspólnoty, do których podłączył się Inwestor. Nieprawdą, zatem jest, że Pan czyniąc nakłady działał w dobrej wierze, skoro występował do Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego o wyrażenie zgody na zabudowę. Miał, więc świadomość, kto jest właścicielem nieruchomości, a pomimo to nie podjął żadnych działań, celem uzyskania dokumentu regulującego prawo do zajmowanego terenu.

Mając na uwadze dotychczasowe wyroki sądów szczecińskich oraz wydaną na ich podstawie opinię prawną Kancelarii Radców Prawnych w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9.02.2007 r. sygn. III CZP 159/06, z której wynikało, że właścicielem nakładów dokonanych na zabudowę podcienia budynku jest osoba, która ten podcień zabudowała, natomiast właścicielem wzniesionego lokalu jest Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy al. Wyzwolenia która winna wnosić z tego tytułu opłaty, Gmina odstąpiła od obciążania Pana należnościami z tytułu bezumownego korzystania z gruntu i obciążyła nimi Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy al. Wyzwolenia 40-44. W związku z brakiem płatności Gmina wniosła sprawę na drogę postępowania sądowego. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2018 r. sygn. akt IC 159/17 powołując się na wydaną w dniu 19.04.2017 r. uchwałę Sądu Najwyższego składu 7 sędziów sygn. Akt: III CZP 84/16 (podjętą w czasie prowadzonej sprawy), oddalił powództwo Gminy Miasto Szczecin wobec Wspólnoty wskazując, „że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie daną władał rzeczą, zaś w ocenie Sądu posiadaczem tym była Pani a nie Wspólnota Mieszkaniowa.

a reprezentowana przez i Lokali Komunalnych wezwała Panią (następczynię prawną Pana) do uregulowania prawa do zajmowanego gruntu poprzez złożenie kompletnego wniosku o dzierżawę oraz udzielenie informacji, na jaki podnajmuje część lokalu użytkowego, w którym prowadzone są usługi fryzjerskie. Pani została poinformowana, że warunkiem zawarcia umowy dzierżawy jest uregulowanie należności z tytułu bezumownego korzystania z gruntu, począwszy od dnia, w którym dowiedziała się o zajmowaniu przedmiotowego gruntu bez podstawy prawnej tj. od 14.09.2018 r. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych zaproponował Pani następujące rozwiązanie, za korzystanie z gruntu bez podstawy prawnej obciążenie 10,82 zł/m²/m-c netto powierzchni gruntu, wyliczone w oparciu o operat szacunkowy wykonany na zlecenie ZBiLK, natomiast za dzierżawę przedmiotowego gruntu przyjęcie stawki czynszu zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Nr 87/15 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie ustalenia opłat za dzierżawę i udostępnienie nieruchomości gruntowych lub ich części, stanowiących własność Gminy miasto Szczecin, ze zm. tj. 40,33 zł/m² netto. Stawka ta jest stawką bazową przyjmowaną do przetargu. Wdzierżawienie gruntów gminnych, z przeznaczeniem na cele handlowe odbywa się w drodze przetargu.

Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych dopuścił możliwość sporządzenia operatu przez biegłego sądowego powołanego na zlecenie Pani [imię] w celu ustalenia wysokości przysługującego Gminie Miasto Szczecin odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z gruntu położonego w wolenia [imię] w Szczecinie. Z uwagi na istotne zastrzeżenia do przedłożonego przez Panią [imię] operatu szacunkowego, ZBiLK obciążył wymienioną za bezumowne korzystanie z gruntu stawką wyliczoną zgodnie z operatem szacunkowym opracowanym przez biegłego sądowego na zlecenie ZBiLK. Wybrany przez Skarżącą biegły, należne Gminie Miasto Szczecin odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z ww. gruntu rozłożył na pozostałych członków wspólnoty budynku przy al. Wyzwolenia [imię], podczas gdy to Pani [imię], na zasadzie wyłączności, z pominięciem pozostałych członków wspólnoty, korzystała z przedmiotowego gruntu, pobierając z tego tytułu korzyści. Zgodnie z przedłożonym operatem stawka czynszu została wyliczona w kwocie 4,13 zł/m²/m-c netto powierzchni gruntu. Pani [imię] bezumownie od kilku lat korzysta z nieruchomości gminnej, nie uiszczając z tego tytułu jakichkolwiek należności. Od 10 lutego 2011 r. tj. od dnia wydania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie obiektu handlowego powstałego w zabudowanym podcieniu budynku do chwili obecnej, Gmina pozbawiona jest korzyści z tytułu korzystania z ww. gruntu. Mając na uwadze powyższe, ZBiLK nie znajduje uzasadnienia do dalszej współpracy z Panią [imię] i rozważa skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności i wydanie gruntu.

Przedmiot złożonej skargi nie mieści się w art. 227 Kpa, nie dotyczy bowiem zaniedbań bądź nienależytego wykonywania zadań przez ZBiLK, naruszenia praworządności lub interesów strony skarżącej, a także przewlekłego lub biurokratycznego załatwienia sprawy. Skarga odnosi się do merytorycznych decyzji podejmowanych przez organ, które mogą być oceniane w postępowaniu sądowym. W świetle powyższego należy stwierdzić, że działania Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie w tej sprawie były zgodne z obowiązującym prawem, wobec czego brak jest podstaw do uznania skargi za zasadną.

Zgodnie z przepisem art. 239 Kodeksu 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 skarżącego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska