

Szczecin, dnia 2007.11.07



Szef
Centralnego Biura Antykorupcyjnego
Al. Ujazdowskie 9
00-583 Warszawa

Działając zgodnie z pouczeniem zawartym w treści protokołu kontroli przedłożonego dnia 31 października 2007 r. podnoszę, co następuje:

1. Odnośnie pierwszego wymienionego naruszenia przez pełniących funkcję członka zarządu Miasta Szczecina Jana Dużyńskiego oraz funkcję zastępcy prezydenta Jana Wieczorka art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (...) oraz art. 5 ust. 3 ustawy o najmie lokali mieszkalnych (...) poprzez zawarcie przez ww. osoby porozumienia z dnia 2 listopada 1999 r. w wyniku którego nastąpiło oddanie w najem 6 lokali mieszkalnych z gminnego zasobu lokalowego bez uprzedniego wydania przez Radę Miasta Szczecina stosownej uchwały, to należy mieć na względzie, że porozumienie z dnia 2 listopada 1999 r. dotyczyło kwestii zwykłego zarządu mieniem gdyż czynności związane z wynajmowaniem lokali mieszkalnych należały do bieżących zadań gminy. Organ wykonawczy – Zarząd Miasta w imieniu, którego działało dwóch członków wykonujących czynności zwykłego zarządu zawarł porozumienie, do którego skuteczności nie wymagana była zgoda rady miasta.

Powoływanie się na art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym obowiązujący w dniu zawarcia porozumienia jest niezasadne, ponieważ zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteria osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności określała obowiązująca wówczas uchwała Nr VII/329/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. W uchwale tej wskazano z kim może być zawarta umowa najmu. W oparciu o konkretną regulację zawartą w przedmiotowej uchwale, tj. § 2 ust. 1 pkt 6 wydano skierowanie do zawarcia umów najmu.

* Ponadto kontrolujący nie wskazał w tym przypadku konkretnego przepisu, który w jego ocenie został naruszony.

2. Naruszenie przez pełniących w okresie objętym postępowaniem kontrolnym funkcję zastępcy dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Andrzeja Ruszczyńskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Marcina Kozłowskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Zbigniewa Grzywaczyka- § 15 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr VII/329/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. jest nieuzasadnione ponieważ kryterium dochodowe stosowano w przypadkach kierowania do zawarcia umów najmu osób oczekujących na wskazanie lokalu

na zasadach ogólnych. Stosowanie wprost przepisów w ww. przypadkach byłoby nieracjonalne i odbiegałoby od czynności podejmowanych w stosunku do osób w tych samych czy podobnych sytuacjach. Zasiedlanie dużych i zdewastowanych lokali odbywało się w innym trybie niż dla osób oczekujących w kolejce. Przeciwwskazaniami były: konieczność poczynienia dużych nakładów na remont, wysokie opłaty związane z późniejszym najmem i wskazanie lokalu rodzinie zgodnie z § 2 ust. 5 ww. uchwały stanowiącym, że powierzchnia pokoi lokalu mieszkalnego oddawanego w najem w zamian za remont powinna wynosić nie więcej niż 15 m² na jednego członka gospodarstwa domowego. Wobec powyższego regułą było np. przeznaczanie takich lokali na prowadzenie rodzinnych domów dziecka, czy też jako lokale zamienne dla najemców z budynków przeznaczonych do rozbiórki i remontu kapitałnego bądź przeznaczanie ich na inne cele. Podnoszę, że oddanie w najem lokali o powierzchni powyżej 80 m² w drodze przetargu nie wzbudzało zainteresowania mieszkańców.

3. Naruszenie przez pełniących w okresie objętym postępowaniem kontrolnym funkcję zastępcy dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Andrzeja Ruszczyńskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Marcina Kozłowskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Zbigniewa Grzywaczyka- § 15 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr VII/329/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. jest nieuzasadnione ze względów racjonalnego gospodarowania zasobem i nie stanowi naruszenia przepisów uchwały. Ponadto obecnie obowiązujące przepisy uchwały Nr VI/114/03 z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2003 r. Nr 58 poz. 1047 ze zm.) wyłączają konieczność badania dochodów gospodarstwa domowego w przypadku zamian międzylokatorskich, przez co wpisują się w ustawowe kryteria dotyczące stworzenia przez gminę możliwości poprawy warunków mieszkaniowych lokatorów. Literalne stosowanie przepisów dotyczących kryteriów dochodowych bez analizy celu, dla którego zostały wprowadzone uniemożliwiają racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, w szczególności nie pozwalają na realizowanie obowiązków ustawowych w zakresie wskazywania chociażby lokali zamiennych.

Odnosząc się do kwestii ewentualnego zwrotu bonifikat podkreślam, że przepis art. 68 ust. 2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do dnia 22 września 2004 r., był przepisem fakultatywnym uprawniającym organ gminy (z którego to uprawnienia nie musiał korzystać) do żądania zwrotu bonifikaty wraz z jej waloryzacją w przypadkach wystąpienia warunków określonych w niniejszym przepisie.

Sprzedaż lokali w okresie objętym kontrolą prowadzona była w oparciu o przepisy obowiązującej (do dnia 16 lutego 2004 r.) w tym zakresie uchwały Nr XLI/522/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 grudnia 1997 r. w sprawie prywatyzacji gminnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków z późniejszymi zmianami, która w swej treści nie zawierała stosownych regulacji odnoszących się do ograniczeń w odniesieniu do rozporządzania nabytym lokalem, wynikających z omawianego wyżej przepisu. Zawarte z najemcami umowy dotyczące sprzedaży na ich rzecz lokali mieszkalnych, również nie zawierały zastrzeżeń w zakresie obowiązku zwrotu bonifikaty, w sytuacji gdyby nabywca lokalu zbył go lub wykorzystał na inne cele niż wymienione w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami przed upływem terminu w tym przepisie określonym.

W tym miejscu należy wskazać, że obowiązek zwrotu bonifikaty winien wynikać ze stosunku prawnego w tym przypadku powstałego w wyniku zawarcia umowy sprzedaży.

Przy zawieraniu umów sprzedaży poszczególnych lokali w okresie objętym kontrolą nie dokonywano stosownych zapisów mających na celu powstanie stosunku prawnego, umożliwiającego po stronie gminy skuteczną windykację należności z tytułu dalszego zbycia lokalu. Działanie takie podyktowane było oczekiwaniami społecznymi w tym zakresie - co jest zbieżne ze stanowiskiem byłego Ministerstwa Transportu i Budownictwa, które zostało zawarte w nowym brzmieniu art. 68 ust. 2 obowiązującym od 22 października br. Ustawodawca w uzasadnieniu do projektu nowelizacji omawianego wyżej przepisu wskazał, że jej celem jest zwiększenie swobody obrotu nieruchomościami (w tym lokalami mieszkalnymi) na rynku wtórnym, wykupionymi z zasobów publicznych. Jednocześnie uznając, że nowa zliberalizowana regulacja tego przepisu pozwala na racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych.

Pamiętając o zasadzie równości, nie można było zróżnicować sytuacji prawnej najemców lokali komunalnych w Szczecinie pod względem możliwości skorzystania z bonifikaty przy zakupie zajmowanego mieszkania, gdyż wynika z niej nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie danej kategorii. Oznacza to, że działanie gminy w zakresie uprawnień wynikających z omawianego wyżej przepisu musiałyby dotyczyć wszystkich właścicieli sprzedanych w tym okresie lokali mieszkalnych.

Zdaniem kontrolowanego należy podkreślić, że nie naruszono przepisów i nie dopuszczono do powstania szkody na majątku gminnym.

4. Zarzut naruszenia przez pełniących w okresie objętym postępowaniem kontrolnym funkcję zastępcy dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Andrzeja Ruszczyńskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Marcina Kozłowskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Zbigniewa Grzywaczyka - § 8 ust. 1 w zw. z ust. 3 uchwały Nr VII/329/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. jest chybiony z uwagi na fakt, że Pan [REDAKTOWANE] nie dokonał samowolnego zajęcia lokalu przy ul. [REDAKTOWANE] od dnia 3 kwietnia 1995 r. był w tym lokalu zameldowany na pobyt stały. Ponadto ówczesny WBiLK nie kwestionował okoliczności zamieszkiwania ww. w przedmiotowym lokalu. Dlatego też należy uznać, że skierowania do zawarcia umowy najmu jak i sama umowa najmu była zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Zwracam uwagę, że aktualne orzecznictwo idzie w kierunku uznania że samowolnym zajęciem jest wyłącznie sytuacja, w której osoba wprowadza się do lokalu bez zgody i wiedzy lokatora (vide wyrok SN z dnia 21 marca 2006 r., V CSK 185/05).

Na marginesie wskazuję, że w protokole raz jest mowa o p. [REDAKTOWANE] (s. 75), w innym miejscu natomiast mowa jest o p. [REDAKTOWANE] (s. 33). co wskazywać może na niedokładne zapoznanie się kontrolującego ze sprawą.

5. W przypadku zarzutu nie zastosowania przez pełniących w okresie objętym postępowaniem kontrolnym funkcję zastępcy dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Andrzeja Ruszczyńskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Marcina Kozłowskiego, dyrektora Wydziału Budynków i Lokali Komunalnych Zbigniewa Grzywaczyka art. 32 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych (...) nie ma możliwości ustosunkowania się z uwagi na niewskazanie konkretnie o jakie sprawy chodzi. W protokole zaznaczono ogólnie, że naruszenie dotyczy dwóch przypadków. Trudno się odnieść do tak sformułowanych zarzutów.

6. Zwracam uwagę na pojawiające się w protokole pomyłki w imionach, nazwiskach czy błędnym oznaczeniu stanowisk. Na pierwszej stronie protokołu wymieniono jako zastępców Prezydenta Miasta Szczecina w okresie od 24.01.2000 r. do 4.06.2001 r. Grzegorza Młodziejewskiego i Jacka Jakiela (takie osoby nie pełniły we wskazanym okresie ww. funkcji). Podobnie zastępcą Prezydenta Miasta Szczecina w okresie od 5.06.2001 r.

do 22.11.2002 r. nie była Elżbieta Malinowska, czy Lucjan Bobolewski, a w okresie od 01.12.2003 r. do 22.05.2004 r. Marian Gdakowicz. Na trzeciej stronie protokołu podano, że informacji i wyjaśnień odnośnie protokołu udzielała m. in. [REDAKTOWANE], która nie była zatrudniona na stanowisku naczelnika Wydziału Mieszkalnictwa i Lokali Użytkowych, a pełniła obowiązki kierownika Referatu ds. Gospodarowania Lokalami Mieszkalnymi w tym wydziale. Na 41 stronie protokołu w odniesieniu do lokalu mieszkalnego przy ul. [REDAKTOWANE] wskazano, że osobami reprezentującymi Zarząd Miasta w dniu 14 listopada 2003 r. (w tym czasie zarząd już nie istniał) byli Artur Chanaj i Piotr Krzystek, a z nagłówka protokołu wynika, że protokół podpisał Zastępca Prezydenta Miasta Piotr Krzystek.

5. Jednocześnie informuję iż kontrolujący niezgodnie z obowiązującym stanem prawnym pouczył kontrolowanego o możliwości złożenia zastrzeżeń bądź o prawie odmowy podpisania protokołu. Wyczerpanie przesłanek zawartych w art. 45 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. o Centralnym Biurze Antykorupcyjnym (Dz. U. z 2006 Nr 104 poz. 708 ze zm.) jest zdaniem kontrolowanego możliwe jedynie w przypadku złożenia pełnego protokołu kontroli wraz z prawidłowym pouczeniem.

Generalnie zdaniem kontrolowanego w opisanych przypadkach nie nastąpiła szkoda w mieniu gminy, brak również przesłanek społecznej szkodliwości czynu. Wskazać należy, że w orzecznictwie sądowym tzw. kryterium dochodowe budzi wątpliwości (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 marca 2003 r., sygn. Akt II S.A./Wr 2887/02). Ponadto zgodnie z § 7 ust. 4 przytoczonej wyżej uchwały Nr VI/114/03 w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin z osobami, które do chwili wejścia w życie uchwały weszły w posiadanie lokali i uzyskały zgodę właściciela na zamieszkiwanie w nich, Gmina Szczecin może podpisać umowę najmu pod warunkiem nie posiadania tytułu prawnego do lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych położonego na terenie Gminy Szczecin lub w miejscowości pobliskiej; w przypadku małżonków żadnemu z nich nie może przysługiwać taki tytuł.

2 października
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

Do wiadomości:
Prokurator Wydziału Śledczego
Prokuratury Okręgowej
w Szczecinie

Szczecin, dnia 2007.12.03

p. Muszula bryg. w sprawie z p. Muszula Ho.
Proszę o przygotowanie uwagi tego
pisma która będzie uwzględniona
Lepiej
Lepiej

Szef
Centralnego Biura Antykorupcyjnego
Al. Ujazdowskie 9
00-583 Warszawa

nie zgodzić się z tym
Lepiej

W związku z doręczeniem w dniu 26 listopada 2007 r. pisma znak ZPK/5234/07/W uprzejmie informuję, że zgodnie z pouczeniem zawartym w treści pisma odmawiam podpisania protokołu kontroli.

Wskazuję, że pomimo przedłożenia przeze mnie merytorycznie uzasadnionych zastrzeżeń co do treści protokołu z dnia 31 października 2007 r. kontrolujący w zasadzie uwzględnił jedynie omyłki pisarskie. Uzasadnienie odmowy przyjęcia zastrzeżeń w mojej opinii jest oparte wyłącznie na swobodnej ocenie dowodów nie znajdujących uzasadnienia w przepisach prawa powszechnego.

Odnośząc się do uwag ze strony nr 4 pisma zwrócić uwagę należy, że zameldowanie w lokalu nie ma znaczenia dla oceny czy dana osoba zajęła lokal samowolnie. Ponownie odsyłam do analizy orzecznictwa Sądu Najwyższego w tym zakresie. Na stronie 67 i 68 nie wskazuje się dwóch przypadków niezastosowania art. 32 ust. 2 o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (...). Na podstawie treści tych stron protokołu kontrolowany nie jest w stanie tych spraw zindywidualizować. W załączeniu przekazuję ich kopię z prośbą o wskazanie, w którym Kontrolujący wykazał ww. przypadki.

Nie są znane kontrolowanemu sytuacje, w których pouczenia o prawie odmowy podpisu wręczane jest w chwili gdy ten protokół nie został sporządzony. *De facto* kontrolujący informuje o prawie do czegoś co nie istnieje. Zwracam także uwagę, że przedłożony protokół stoi w jawnej sprzeczności z art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2006 r. (Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708 ze zm.) który wskazuje m. in., że protokół winien zawierać przyczyny powstania nieprawidłowości, czego nie ma w protokole.

Odnośząc się ponownie do uwag dotyczących zwrotu bonifikat wyjaśniam, że ustawa ustrojowa, tj. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (...) wskazuje zadania gminy. Natomiast ustawa merytoryczna, w tym przypadku ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...) przyznaje kompetencje do realizowania zadań i w tym zakresie ma prymat nad przepisami ustrojowymi. Stosownie do art. 68 ust. 2 ww. ustawy właściwy organ w określonych przypadkach uprawniony był do żądania od byłego najemcy zwrotu kwoty w wysokości udzielonych bonifikat. Uprawnienie jest to przyznanie danej osobie wyboru określonego zachowania się bez nakładania na nią obowiązku. Warto wspomnieć w tym miejscu, że obowiązujący obecnie zapis omawianego wyżej przepisu wręcz zakazuje dzisiaj właściwemu organowi żądania zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadku m.in. zamiany lokali bądź sprzedaży po udokumentowaniu, że środki ze sprzedaży przeznaczone na cele mieszkalne.

Lepiej
Lepiej

W piśmie z dnia 7 listopada 2007 r. błędnie omyłkowo napisano zamiast „Dariusz Wieczorek” – „Jan Wieczorek”. Omyłka ta nie została zauważona, lecz, co świadczy o rzetelności przygotowanego przez Pana stanowiska, została powielona w Pana wystąpieniu.

Reasumując pragnę wskazać, iż przedłożone merytoryczne uwagi nie zostały być może w sposób właściwy przeanalizowane gdyż opierają się na nieaktualnym stanie prawnym. Co do treści art. 7 ust. 4 uchwały Nr VI/114/03 z dnia 9 czerwca 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Szczecin (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2003 r. Nr 58, poz. 1047 ze zm.) odsyłam Pana do Dzienników Urzędowych Województwa Zachodniopomorskiego, w szczególności do Dziennika nr 97 poz. 1838 z 2006 r., w którym opublikowano zmiany do przytaczanej uchwały.

ZASTĘPCA BURMISTRZA MIAST

Tomasz Jodanis
Tomasz Jodanis

Do wiadomości:
Prokuratura Okręgowa w Szczecinie

SEKRETARZ MIASTAZ-ca DYREKTORA

Ryszard Słoko
Ryszard Słoko

Anna Kalina-Dziw
Anna Kalina-Dziw

Szczecin, dnia 2007.12.03

Wydział Śledczy
Prokuratury Okręgowej
w Szczecinie
ul. Stożława 6
70-952 Szczecin

W związku z prowadzonym śledztwem w załączeniu przesyłam pismo w sprawie odmowy podpisania protokołu kontroli Centralnego Biura Antykorupcyjnego w Urzędzie Miasta Szczecin.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTY
Tomasz Jermolinski
Tomasz Jermolinski