

Uchwała Nr XXXVII/179/2020
Rady Gminy Sońsk
z dnia 21 grudnia 2020 roku

w sprawie rozpatrzenia skargi D.W na Wójta Gminy Sońsk w związku ze sprzedażą mieszkania

Na podstawie art. 229 pkt 3, art. 238 § 1 i art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256), Rada Gminy Sońsk uchwała, co następuje:

§ 1

1. W wyniku rozpatrzenia skargi D.W. z dnia 17.10.2020 r. na Wójta Gminy Sońsk w związku ze sprzedażą mieszkania, skargę uznaje się za bezzasadną.
2. Zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały i podlega przekazaniu skarżącemu.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy
Michał Pawlak

**Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XXXVII/179/2020
Rady Gminy Sońsk
z dnia 21 grudnia 2020 roku**

Uzasadnienie uchwały

w sprawie rozpatrzenia skargi D.W na Wójta Gminy Sońsk w związku ze sprzedażą mieszkania

Komisja Skarg, wniosków i petycji po rozpatrzeniu skargi D.W. ustaliła następujący stan faktyczny. Rada Gminy Sońsk Uchwałą Nr XXIII/102/2020 z dnia 24.02.2020 r. przeznaczyła do sprzedaży lokal mieszkalny nr 9, znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, położonym przy ul. Ciechanowskiej 23, 06-430 Sońsk, na działce ewidencyjnej nr 137/7, obręb Sońsk, gm. Sońsk. Najemcą przedmiotowego lokalu jest D.W. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm., zwaną dalej u.g.n.) najemcy lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu.

Zgodnie z art. 34 ust. 4 u.g.n. osobom, o których mowa w ust. 1 pkt 3, doręcza się zawiadomienie w formie pisemnej o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Takie zawiadomienie zostało panu D.W. przesłane w dniu 27.02.2020 r.

Zgodnie z art. 35 ust. 5 u.g.n. osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 6, korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeżeli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie. Pan D.W. w piśmie z dnia 05.03.2020 r. skierowanym do Rady Gminy Sońsk oświadczył, że jest zainteresowany wykupem nieruchomości, nie zaakceptował natomiast ustalonej w sposób określony w ustawie, czyli przez rzeczoznawcę majątkowego, ceny lokalu mieszkalnego i wniósł o udzielenie bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży.

Wychodząc naprzeciw wnioskowi najemcy, Radni na wspólnym posiedzeniu komisji, po zapoznaniu się z wnioskiem najemcy, uznali za zasadne udzielenie bonifikaty w wysokości 10% od ceny sprzedaży lokalu. Dyskusja odbyła się w dniu 26.08.2020 r. o godz. 9.30 w sali konferencyjnej w budynku Urzędu Gminy Sońsk, a Pan D.W. wziął w niej udział osobiście, mając wcześniej wgląd do operatu szacunkowego dot. wyceny nieruchomości. Następnie na posiedzeniu Rady Gminy w dniu 28.08.2020 r. Radni podjęli uchwałę o udzieleniu bonifikaty w tej wysokości.

Uchwałą Nr XXXIII/154/2020 Rady Gminy Sońsk z dnia 28 sierpnia 2020 r. udzielono bonifikaty od ustalonej ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego w wysokości 10%.

W dniu 31.08.2020 r. zostało najemcy ponownie przesłane zawiadomienie o przysługującym pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości. W dniu 18.09.2020 r. Pan D.W. złożył wniosek o wykup lokalu mieszkalnego oraz zadeklarował wykup za cenę ustaloną w sposób określony w ustawie. Wobec powyższego na dzień 14.10.2020 r. godz. 9.00 zostały ustalone rokowania w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej lokalu mieszkalnego.

Przedmiotem rokowań, o których stanowi art. 28 ust. 2 u.g.n., w odniesieniu do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz najemcy korzystającego z prawa pierwszeństwa, jest ustalenie tych treści, które będą stanowiły istotne warunki umowy, a których ustalenie nie należy do kompetencji innych podmiotów. Ich przedmiotem jest określenie terminu i sposobu zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości, termin przystąpienia do zawarcia aktu notarialnego.

Warunki w powyższym zakresie zostały spełnione.

Z potencjalnym nabywcą ustalony został termin zapłaty ceny nieruchomości i sposób zapłaty, czyli jednorazowo. Wójt nie wyraził zgody na rozłożenie zapłaty w ratach. Takie stanowisko najemca zaakceptował wnosząc o ustalenie terminu zapłaty do dnia 30 listopada 2020 r., na co sprzedający wyraził zgodę. Przedmiotem rokowań nie mogą być te zagadnienia, które leżą w kompetencji innych podmiotów. Pan D.W. nie wpłacił ustalonej ceny na zakup mieszkania w ustalonym terminie.

W tym przypadku bonifikatę ustala wyłącznie Rada Gminy, a cenę lokalu – biegły rzeczoznawca i nie podlegają one negocjacom podczas rokowań.

W związku z powyższym zarzuty skarżącego są nieuzasadnione. Skargę należy uznać za bezzasadną.

Pouczenie: Zgodnie z przepisem art. 239 §1 ustawy Kodeks 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 zawiadomienia skarżącego.