

Protokół
z posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
z dnia 09.11.2021 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Solca Kujawskiego,
która wpłynęła do Rady Miejskiej dnia 04 listopada 2021 roku.

Posiedzenie poprowadził przewodniczący Komisji - Szymon Raczyński, który na wstępie powitał radnych oraz zaproszonych gości: Panią Barbarę Białkowską - Z-cę Burmistrza Solca Kujawskiego oraz Panią Natalię Sieracką – referenta prawnego. Przewodniczący Komisji przedstawił treść skargi z dnia 04.11.2021 r., która wpłynęła do Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim od Pani . Skarżąca na wstępie poinformowała radnych, iż pierwotne pismo skierowane przez Nią do Przewodniczącego Rady Miejskiej w dniu 13.06.2021 r. było skargą na działanie Burmistrza Solca Kujawskiego i zgodnie z Jej wolą winno być zostać rozpoznane przez ten organ. Przewodniczący Rady Miejskiej po analizie treści pisma z dnia 04.11.2021 r. zakwalifikował je, jako skargę na działalność Burmistrza i przekazał do rozpatrzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 05.11.2021 r. Jej przedmiotem jest kwestia nieprawidłowości umowy ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, zawartej pomiędzy Gminą Solec Kujawski a Skarżącą w formie aktu notarialnego dnia 15.11.1995 r. polegających na braku wyszczególnienia w jej treści piwnicy i jej powierzchni, jako pomieszczenia przynależnego.

Przewodniczący Komisji poprosił o wyjaśnienie **Panią Barbarę Białkowską**, która przedstawiła swoje **uzasadnienie**:

W latach 1994 - 1995 przyjęto w gminie ogólną zasadę, wedle której budynki komunalne sprzedawane były po ich obrysie, a lokale mieszkalne według ich powierzchni użytkowej. W ślad za tym przyjmowano, że piwnica nie stanowi pomieszczenia przynależnego. Wyjątek stanowiły nieliczne małe budynki takie, jak np. przy ul. 23 Stycznia 15 i 17. Przyjęta zasada stosowana była przy sprzedaży kolejnych lokali w danym budynku. Powierzchnia lokalu użytkowego odpowiada wielkości udziałów we wspólnocie, natomiast suma powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku stanowi sumę udziałów ogółem. Przyjęcie na dzień dzisiejszy, zgodnie z wolą Skarżącej, że piwnica jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego, wymaga zmiany wysokości wszystkich udziałów, co wiąże się z koniecznością podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali w obecności notariusza, a w dalszej kolejności zmiany w KW. Czynności te wiążą się z obowiązkiem poniesienia kosztów.

Barbara Białkowska przedstawiła dokumentację dotyczącą sprzedaży lokalu Pani

. Wbrew temu, co mówiła Skarżąca inwentaryzacja i operat szacunkowy były podpisane i zawierały datę ich sporządzenia. Nie potrafi wyjaśnić, dlaczego egzemplarz inwentaryzacji, który posiada Pani nie był podpisany, opieczetowany i nie był opatrzone datą oraz dlaczego egzemplarz protokołu uzgodnień, który posiada Pani różni się od protokołu znajdującego się w dokumentacji archiwalnej w urzędzie. Notariusz przygotowuje, a następnie spisuje umowę w formie aktu notarialnego w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, w tym protokół uzgodnień przedłożony przez urząd. Pani Barbara Białkowska przytoczyła również przepisy ustawy o własności lokali dotyczące przedmiotowej sprawy, tj. pomieszczeń przynależnych, obowiązujące od 1994 r.

Zgodnie z ustaleniami do spotkania dołączyła **Pani** . Przewodniczący komisji poprosił o przedstawienie sprawy przez stronę skarżącą.

Pani _____ na wstępie zaznaczyła, że posiada piwnicę przy ul. _____, którą faktycznie użytkuje od 1995 roku, tj. od momentu przydziału mieszkania. Nadmieniała również, że za piwnicę o pow. 13,0 m², która „de facto” przynależy do jej mieszkania, na podstawie znówelizowanej ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie ze złożoną w 2018 roku deklaracją podatkową, płaci podatek od nieruchomości. Skarżąca wskazała, iż dokument podstawowy (akt notarialny), który powstał przy wykupie mieszkania w 1995 roku ma nieprawidłowości. Przedmiotem wniosku do Burmistrza Solca Kujawskiego z dnia 28.05.2019 r. była sprawa wyjaśnienia faktu pominięcia w akcie notarialnym podczas wykupu mieszkania nr _____ przy ul. _____ Solcu Kujawskim i nieuwzględnienia w treści zawartego aktu „piwnicy”, jako pomieszczenia przynależnego do w/w lokalu mieszkalnego. W przedmiotowym piśmie, Pani _____ wróciła się o podjęcie działań ze strony Burmistrza Solca Kujawskiego w celu doprowadzenia zgodności zapisu w akcie notarialnym ze stanem faktycznym. Skarżąca uważa, że treść odpowiedzi pisma Burmistrza Solca Kujawskiego z dnia 13.09.2019 r. oraz pisma z dnia 23.04.2020 r. zawierają sprzeczne informacje pomiędzy protokołem uzgodnień z dnia 06.11.1995 r. (w posiadaniu skarżącej) a protokołem uzgodnień z dnia 06.11.1995 r. (poświadczony za zgodność z oryginałem przez pracownika Urzędu Miejskiego w Solcu Kujawskim). Porównując te dwa „protokoły uzgodnień” z datą 06.11.1995 r. istnieje różnica zapisu § 3 pkt 1, w tej istotnej dla Niej sprawie dot. piwnicy, która stanowi przedmiot sporu. Skarżąca uważa, że brak „piwnicy, jako części przynależnej do mieszkania” w treści aktu notarialnego może budzić wątpliwości prawne i interpretacyjne w odniesieniu do ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Skarżąca twierdzi, że o powyższym fakcie informowała Burmistrza Solca Kujawskiego w piśmie z dnia 28.05.2019 r. Skarżąca poprosiła Burmistrza Solca Kujawskiego o wyjaśnienie pojęcia „pomieszczenie przynależne” i „pomieszczenie należne” oraz wskazanie różnicy.

Odpowiadając w imieniu Burmistrza Solca Kujawskiego – Pani Natalia Sieracka, wyjaśniła czym jest pomieszczenie przynależne cytując art. 2 ust 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez Skarżącą umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste tj. 15.11.1995 r. Przepis art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr 85 poz. 388) w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przewidywał, iż „Pomieszczenia przynależne do lokalu, a w szczególności piwnica, strych lub magazyn, są jego częścią składową, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokalu stanowią inaczej”. Zawarta w dniu 15.11.1995 r. umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu, sprzedaży lokalu i o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie określa charakteru piwnicy, jako pomieszczenia przynależnego. Wyjaśniono również, iż obowiązek podatkowy podatku od nieruchomości ciąży także na posiadaczu samoistnym - wytłumaczono, że skoro skarżąca korzysta z piwnicy, zobowiązana jest do uiszczenia podatku od nieruchomości.

Skarżąca na koniec poprosiła o rozstrzygnięcie przedmiotu sprawy w celu ostatecznego załatwienia istniejącego sporu w kwestii podjęcia działań uwzględnienia piwnicy, jako pomieszczenia przynależnego do Jej mieszkania, tj. aby dokonać zmiany w akcie notarialnym.

Pani Barbara Białkowska oraz Pani Natalia Sieracka wyjaśniły, jaka jest tego procedura, na jakich zasadach można dokonać zmiany. Wskazano, że do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej konieczna jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej (podjęta większością udziałów), a następnie zawarcie stosownej umowy w formie aktu notarialnego.

Członkowie Komisji zwrócili się z prośbą do władz urzędu, aby wystąpili z pismem do zarządcy budynku przy ul. _____ w Solcu Kujawskim w celu jak najszybszego zwołania posiedzenia wspólnoty mieszkaniowej celem podjęcia stosowanej uchwały.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po wysłuchaniu wyjaśnień Pani Barbary Białkowskiej oraz strony skarżącej uznała za zasadne odrzucenie treści złożonej skargi.

Komisji poddała pod głosowanie ww. skargę uznając ją za bezzasadną – oddano 6 głosów: „za” były 4 głosy, „przeciw” były 2 głosy, „wstrzymujący” było 0 głosów.

Przewodniczący Komisji, Szymon Raczyński podziękował radnym oraz zaproszonym gościom za obecność i zakończył posiedzenie komisji.

Przewodniczący
Komisji Skarg, Wniosków i Petycji
Szymon Raczyński

