

**UCHWAŁA NR XXXVI/287/21**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM**  
**Z DNIA 26 LISTOPADA 2021 ROKU**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Solca Kujawskiego**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)<sup>1</sup> oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735)<sup>2</sup>

**RADA MIEJSKA W SOLCU KUJAWSKIM**  
**UCHWAŁA, CO NASTĘPUJE:**

§ 1. Skargę z dnia 4 listopada 2021 r. na działalność Burmistrza Solca Kujawskiego uznaje się za bezzasadną z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim do zawiadomienia Skarżącej o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Bartłomiej Czaki

Przewodniczący Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim

---

<sup>1</sup> Zmiany: Dz.U.2021.1834

<sup>2</sup> Zmiany: Dz.U.2020.2320, Dz.U.2021.1491

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XXXVI/287/21**  
**RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM**  
**Z DNIA 26 LISTOPADA 2021 ROKU**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Solca Kujawskiego**

W dniu 4 listopada 2021 r. do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim wpłynęła skarga na działalność Burmistrza Solca Kujawskiego w sprawie 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., polegającej na braku wyszczególnienia w jej treści piwnicy i jej powierzchni, jako pomieszczenia przynależnego.

Po przeanalizowaniu treści ww. skargi, Przewodniczący Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim w dniu 5 listopada 2021 r. wystosował do Skarżącej pismo informujące, że skarga została przekazana do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, oraz że zostanie ona rozpoznana przez radę we właściwych dla niej trybie i formie.

Zgodnie z treścią art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego („k.p.a.”) skarga złożona do organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego jest rozpatrywana przez ten organ.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 9 listopada 2021 r. przeprowadziła postępowanie wyjaśniające, a po wysłuchaniu argumentów przedstawicieli organu wykonawczego Gminy Solec Kujawski, w tym Pani Barbary Białkowskiej - Zastępcy Burmistrza Solca Kujawskiego oraz Skarżącej, uczestniczących w posiedzeniu komisji, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zajęła odpowiednie stanowisko.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji większością głosów uznała skargę z dnia 4 listopada 2021 r. za bezzasadną nie dopatrując się w działalności organu administracji publicznej nieprawidłowości w zakresie opisanym w skardze. Z ustaleń Komisji wynika, że:

Skarżąca nabyła od Gminy Solec Kujawski dnia 15.11.1995 r. lokal mieszkalny. W umowie o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu nie została wyszczególniona piwnica. Według twierdzeń Skarżącej od tego czasu faktycznie użytkuje piwnicę o pow. 13,0 m<sup>2</sup>, która „de facto” przynależy do jej mieszkania a na podstawie znowelizowanej ustawy z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie ze złożoną w 2018 roku deklaracją, płaci należny za nią podatek od nieruchomości. Skarżąca wskazała, iż dokument podstawowy (akt notarialny), który powstał przy wykupie mieszkania w 1995 r. ma nieprawidłowości. Sprawa wyjaśnienia faktu pominięcia w akcie notarialnym podczas wykupu mieszkania przy ul. \_\_\_\_\_ w Solcu Kujawskim i nieuwzględnienia w treści zawartego aktu piwnicy, jako pomieszczenia przynależnego do ww. lokalu mieszkalnego była już przedmiotem wniosku do Burmistrza Solca Kujawskiego z dnia 28.05.2019 r. W przedmiotowym piśmie, Skarżąca zwróciła 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 dotyczącej piwnicy, która stanowi przedmiot skargi. 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.

Uczestniczący w posiedzeniu Komisji wraz ze Skarżącą, przedstawiciele Burmistrza Solca Kujawskiego wyjaśnili, że 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. Przyjęta zasada stosowana była przy sprzedaży kolejnych lokali w danym budynku. Zastępca Burmistrza Solca Kujawskiego – Barbara Białkowska przedstawiła dokumentację dotyczącą sprzedaży lokalu Skarżącej. Wyjaśniono również, że treść umowy przygotowuje notariusz w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, w tym protokół uzgodnień, odczytując jej całość przed jej podpisaniem, umożliwiając weryfikację ewentualnych niezgodności, rozbieżności czy innego typu omyłek. Przedstawiciele organu wykonawczego wyjaśnili również, 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, co nie stoi w sprzeczności z przepisami cytowanej ustawy. 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.

W odpowiedzi na żądanie Skarżącej dotyczące ostatecznego załatwienia istniejącego problemu w kwestii podjęcia przez organ wykonawczy działań mających na celu uwzględnienie piwnicy, jako pomieszczenia przynależnego do Jej mieszkania, tj. zmiany aktu notarialnego wskazano, jaka winna zostać podjęta procedura, wymagająca, m.in. podjęcia stosownej uchwały przez wspólnotę mieszkaniową.

Biorąc pod uwagę powyższe, w szczególności fakt, iż przedmiot skargi dotyczy dokonanej przed notariuszem czynności prawnej, treść obowiązujących w czasie zawierania umowy ustanowienia odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu przepisów ustawy o własności lokali, w tym art. 2 ust. 4 (pomieszczenie przynależne) oraz poczynione wyjaśnienia, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji nie dopatrzyła się nieprawidłowości w zachowaniu organu administracji publicznej, na którego złożona została skarga.

W konsekwencji, podniesione w skardze zarzuty i twierdzenia, po zapoznaniu się ze stanowiskiem organu, na działalność, którego skarga została złożona oraz Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska w Solcu Kujawskim uznaje za bezpodstawne.

Stosownie to treści art. 237 § 3 k.p.a. o sposobie załatwienia skargi zawiadamia się Skarżącego. Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi powinno zawierać oznaczenie organu, od którego pochodzi, wskazanie, w jaki sposób skarga została załatwiona, oraz podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego osoby upoważnionej do załatwienia skargi. Zawiadomienie o odmownym załatwieniu skargi powinno zawierać ponadto uzasadnienie faktyczne i prawne oraz

pouczenie o treści art. 239 k.p.a., zgodnie z którym w przypadku ponowienia skargi bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.