

UZASADNIENIE
do projektu uchwały Rady Powiatu Słupskiego
w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność
Starosty Słupskiego

Dnia 18 lipca 2014 roku *
do Wojewody Pomorskiego skargę na działalność Starosty Słupskiego w sprawie sprzedaży
działki nr * w Gminie .

W dniu 5 sierpnia 2014 roku Wojewoda Pomorski, zgodnie z art. 231 w związku z art. 229
pkt 4 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, przekazał według właściwości skargę
*, z dnia 15 lipca 2014 roku, do Rady Powiatu Słupskiego, bowiem
zgodnie z art. 229 pkt. 4 Kodeksu postępowania administracyjnego organem właściwym
do rozpatrzenia skargi na działalność kierowników jednostek organizacyjnych powiatu jest rada
powiatu.

Natomiast zgodnie z art. 16. ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym rada powiatu
kontroluje działalność powiatowych jednostek organizacyjnych poprzez komisję rewizyjną.

W związku z powyższym Komisja Rewizyjna Rady Powiatu Słupskiego na zlecenie Rady
Powiatu Słupskiego w dniu 10 października br. zbadała zasadność skargi.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, ustaliła co następuje:

Z akt sprawy wynika, że Zarząd Powiatu Słupskiego na początku 2001 roku podjął decyzję
o umożliwieniu sprzedaży lokali mieszkalnych dotychczasowym najemcom w budynkach
położonych w * , których właścicielem był Powiat Słupski. Mieszkańcy,
w tym również * , otrzymali w tej sprawie szczegółową informację,
dotyczącą możliwości sprzedaży lokali najemcom. W imieniu mieszkańców wystąpił do tutejszego
Starostwa trzyosobowy zespół negocjacyjny, który przedstawił swoją propozycję zbycia na ich
rzecz wyżej wspomnianych lokali. Pismem z dnia 26 kwietnia 2001 roku 35-ciu najemców
zapropozowało warunki i poinformowało Starostwo Powiatowe w Słupsku o chęci nabycia lokali.

Ustalono, iż w dniu 27 listopada 2001 roku zostało wysłane przez Zarząd Powiatu
Słupskiego pismo nr G.II.7001-1-3/2001 na indywidualne adresy wszystkich najemców lokali,
informujące o ostatecznym ustaleniu zasad zbycia lokali mieszkalnych – 70% bonifikaty,
a w przypadku kotłowni 95% bonifikaty.

Dnia 28 stycznia 2002 roku wpłynął wniosek * -w którym
wyraził chęć nabycia zajmowanego lokalu mieszkalnego * wraz *

Z przeprowadzonych ustaleń wynika, iż Zarząd Powiatu Słupskiego pismem z dnia
31 lipca 2002 roku nr G.II-7002-2-119/02 poinformował, iż ww. lokal mieszkalny nr 3,
gospodarczy i kotłownia oraz udziały w gruncie przeznaczone zostały do sprzedaży. W piśmie tym
zostało przedstawione dokładne rozliczenie cen za poszczególne elementy budynków oraz udziałów
w gruntach, w tym wartość kotłowni przy 95% zniżce. Pismem z dnia 21 sierpnia 2002 roku
* wyraził zgodę na warunki zaproponowane przez Zarząd.

Następnie w dniu 18 września 2002 roku został sporządzony protokół z rokowań,
w którym wyrażona została przez * wola nabycia udziału
w 1/26 części * wraz z niepodpiwniczonym budynkiem kotłowni
w udziale.

Na podstawie przedłożonych dokumentów Komisja Rewizyjna stwierdziła, iż aktem notarialnym z dnia 25 października 2002 roku Rep. „A” nr 4427/2002 sporządzonym w kancelarii notarialnej Piotra Grzeszaka omawiane wyżej: lokal mieszkalny oraz gospodarczy, kotłownię i grunty w udziałach * nabył na własność, a w paragrafie 7 aktu widnieje zapis, iż kupujący zostali poinformowani o zobowiązaniu do ponoszenia kosztów eksploatacji lokali oraz kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych proporcjonalnie do nabytych udziałów, a także że zarząd wspólnymi nieruchomościami będzie sprawowany na zasadach określonych w art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Z akt sprawy wynika, że skarżący wiedział o tym, iż część ciepłociągu, którego udział nabył, przebiega przez działkę nr * , która nie była przedmiotem sprzedaży na rzecz nabywców lokali mieszkalnych i kotłowni z udziałem w gruncie.

Ponadto Komisja Rewizyjna ustaliła, że na podstawie uchwały Zarządu Powiatu Słupskiego nr 15/2011 z dnia 3 lutego 2011 roku został sporządzony wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Określono w nim szczegółowo co jest przedmiotem zbycia. Powyższy wykaz został ogłoszony do publicznej wiadomości na okres 21 dni poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń tutejszego urzędu oraz umieszczenie w lokalnej prasie. W wykazie tym nie ma informacji o zbyciu części ciepłociągu, stanowiącego w 1/26 własność * , a przechodzącego przez * przeznaczoną do sprzedaży. Po wymaganym okresie wywieszenia podjęto próby sprzedaży tej nieruchomości w trybie przetargowym, a następnie kilkakrotnie próbowano ją zbyć w trybie rokowań i wszystkie te czynności były podane do publicznej wiadomości. We wszystkich ogłoszeniach dotyczących sprzedaży tej nieruchomości w opisie nieruchomości widnieje informacja, iż przez przedmiotową działkę i budynek przechodzi ciepłociąg prowadzący do budynków mieszkalnych oznaczonych nr 48, 49 i 51 oraz że występują na niej urządzenia wodociągowe.

Po analizie materiałów w sprawie sprzedaży działki * , położonej w miejscowości * , Komisja Rewizyjna stwierdza, że przeprowadzona została ona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (aktualnie tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., nr 518 ze zm.), a także że osoby, które nabyły własność tej nieruchomości, miały świadomość, iż istniejące urządzenia przesyłowe występują na nabywanej działce, stanowią odrębny przedmiot własności i nie są przedmiotem zbycia na ich rzecz, co zostało potwierdzone w zawartym przez nich akcie notarialnym.

Według oświadczenia kontrolowanych, w polskim prawodawstwie znajdują uregulowanie zasady przebiegu linii przesyłowych (w tym przypadku ciepłociągu), dotyczące służebności przesyłu oraz związanych z tym służebności gruntowych, które są określone w Kodeksie Cywilnym. Istniejące urządzenia podziemne lub nowo budowane, będące przedmiotem odrębnej własności, np. ciepłociągi mogą przebiegać przez grunty stanowiące własność różnych właścicieli, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Kontrolowani dodatkowo poinformowali, że wszelkie działania dotyczące zmiany lokalizacji ciepłociągu jego przebiegu i sposobu korzystania mogą być podejmowane tylko i wyłącznie za zgodą jego współwłaścicieli, a w przypadku braku ich zgody mogą być rozpatrywane przez sąd w postępowaniu cywilnoprawnym. Wobec tego Powiat Słupski nie może być stroną w postępowaniu administracyjnym ani cywilnym w sprawach dotyczących urządzeń przesyłowych znajdujących się na działce osób fizycznych. W świetle powyższego nie ma podstaw ani prawnych, ani merytorycznych do ponoszenia przez Starostwo Powiatowe w Słupsku kosztów zmiany lokalizacji ciepłociągu ani ustalenia sposobu jego korzystania.

Komisja Rewizyjna w wyniku analizy dokumentów oraz uzyskanych od kontrolowanych informacji ustaliła, że sprawę zmiany lokalizacji oraz umożliwienia dostępu do ciepłociągu jak i jego eksploatacji, o co domaga się skarżący, winna rozstrzygnąć wspólnota mieszkaniowa, do której skarżący należy.

Ponadto Komisja Rewizyjna nie stwierdziła (co zarzucił skarżący), aby jakiegokolwiek działania Starosty utrudniały prace inwestycyjne nabywcy * W analizowanych dokumentach brak jest zgłaszanych przez nabywcę w tym zakresie zastrzeżeń.

Mając na względzie całokształt przeprowadzonego w tej sprawie postępowania wyjaśniającego, zebrany i przeanalizowany materiał dowodowy, argumenty prawne i faktyczne, Komisja Rewizyjna Rady Powiatu Słupskiego uznaje skargę za bezzasadną.

PRZEWODNICZĄCY

Komisji Rewizyjnej


Arkadiusz Walach