

Opinia Komisji Rewizyjnej w sprawie zasadności skarg na działania Burmistrza Koronowa wniesionych przez Komisję Zakładową NSZZ Pracowników Branży Wod.-Kan i Ochrony Środowiska przy MWiK w Bydgoszczy oraz KZ NSZZ-„Solidarność” przy MWiK w Bydgoszczy.

Na posiedzeniach w dniach 8 i 15 października 2009r. Komisja Rewizyjna rozpatrzyła skargi na działania Burmistrza Koronowa wniesione przez Komisje Zakładowe.

Na posiedzeniu w dniu 8 października Komisja Rewizyjna zapoznała się ze stanowiskiem skarżących przedstawionym przez Pana Wiesława Sypniewskiego – Przewodniczącego NSZZ Pracowników Branży Wod.-Kan i Ochrony Środowiska Pomorza i Kujaw w Bydgoszczy oraz Pana Mirosława Jezierskiego – Przewodniczącego NSZZ „Solidarność” przy MWiK Spółka z o.o. w Bydgoszczy. Komisja wysłuchała też wyjaśnień Burmistrza Koronowa oraz zapoznała się z opinią radcy Klimkiewicza.

Przedstawiciel NSZZ pracowników branży Wod.-Kan. Pan Sypniewski powiedział, że w 2007 roku wpłynęło do Urzędu Miejskiego w Koronowie pismo o możliwość wykupienia gruntu na określonych zasadach. Był złożony operat na wartość gruntu, który wynosił 10.274 zł nakłady w tym wynosiły 9.301 zł (oszacowano to nadzień 24.09 2007r.). Związek Zawodowy nie zgodził się na taką wycenę, przetarg został odwołany do czasu obowiązywania umowy dzierżawy, która kończyła się 19 września 2009r. Został opracowany nowy operat szacunkowy w dniu 28 sierpnia 2009r., wynikało z niego, że nakłady wyniosły 16.400 zł, a wartość gruntu to 13.600 zł. Nakłady nieznacznie przewyższały cenę gruntu. Pracownicy w czasie użytkowania tych domków wykonali: kanalizację wodną i wodociągową, zasilanie energetyczne itp. Związek Pracowniczy złożył do Pana Burmistrza pismo w dniu 28 lipca 2009r. o wykupie. W dniu 4 września 2009r. przystąpiono do przetargu nieograniczonego. W przetargu została licytowana całość (domki+grunt). Brało w nim udział ok. 10 oferentów. Całość wylicytowana została na 169.212 zł. Zgodnie z prawem zostaną zwrócone nakłady poniesione przez Związek Zawodowy. Komisja Związków Zawodowych „Solidarność” nie zgadza się na taką wycenę i powołała do wyceny innego biegłego sądowego, który miał przygotować nowy operat. Burmistrz Koronowa stwierdził, że została zachowana procedura przetargu. W drugim przetargu z dnia 28 lipca 2009r. kierownictwo Związków Zawodowych nie przystąpiło do przetargu. Oceniając za zaniżenie wartości gruntów i nakładów poniesionych przez Związek Pracowników. 17 sierpnia 2009r zostało złożone pismo Przewodniczącego Pana Jezierskiego dotycząca pierwokupu tych posiadłości. Odpowiedz z dnia 19 sierpnia 2009r. Burmistrz odpowiedział na to pismo, że jest brak podstaw do pierwokupu. Następne pismo z dnia 26 sierpnia 2009r. od Przewodniczącego Pana Sypniewskiego, że nie zgadza się z tą wyceną i nie ma możliwości przetargu. W dniu 4 września 2009r. ogłoszono przetarg:

I działka - przetarg na wartość 83.000zł

II działka - przetarg na wartość 86.212zł

Działki zostały sprzedane w przetargu za łączną wartość 169.212zł.

Burmistrz Koronowa zobowiązał Związek Pracowniczy, że do dnia 22 września 2009r. rozliczy się z Urzędem i przekaze klucze. Uważa że wszystkie warunki przetargu i wyceny zostały zachowane, a przetarg przeprowadzony zgodnie z literą prawa. W dalszej części Komisji zajął głos Pan mecenas Klimkiewicz i stwierdził, że nakłady poniesione przez Związek nieznacznie przekraczają wartość gruntu, a ponadto Związek jest dzierżawcą zależnym, a nie posiadaczem samoistnym.

Przewodniczący Komisji zwrócił się do Pana Klimkiewicza o całościową krytyczną analizę, czy w myśl zasady artykułu 231 nie zachodzą przesłanki uznania samoistnego posiadania przez Związek Zawodowy w dobrej wierze. Nadmienił, że dzierżawca nie był właścicielem samoistnym. Związek Zawodowy zobowiązał się, że do dnia 15 października 2009r. dostarczy operat szacunkowy przygotowany przez Biegłego Sądowego przez siebie powołanego.

Na posiedzeniu w dniu 15 października 2009r. Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Koronowie zapoznała się operatami opracowanymi na zamówienie związków. Wysłuchała też dalszych wyjaśnień przedstawicieli związków oraz Burmistrza Koronowa, a także zapoznała się z opinią radcy prawnego.

Komisja ustaliła, że skarżący wywodzą swoje prawa do bezprzetargowego przeniesienia własności nieruchomości z art. 34 ust.1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który daje takie prawo osobom mającym wszczęcie cywilno-prawne między innymi wynikające z art. 231 par 1 kodeksu cywilnego. Ponadto od strony formalnej Burmistrz jest zobowiązany sporządzić wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, który winien wisieć przez 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także na stronach internetowych właściwego urzędu i w prasie - art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykaz taki zgodnie z art.35 ust. 2 pkt 2 winien zawierać określenie terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy (w tym z art. 231 par.1 kodeksu cywilnego). Termin nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Komisja na podstawie analizy dokumentów stwierdza, że w odniesieniu do zbycia działek 86/212 oraz 86/214 położonych w Pieczyskach, wymogi te zostały spełnione. Ponadto ustalono, że sprzedaż wyżej wymienionych działek w 2009 roku była poprzedzona korespondencją, w której Burmistrz informował o zamiarze sprzedaży nieruchomości zainteresowane Związki Zawodowe (np. pismo z dn. 16.11.2007r. NSZZ Pracowników Branży Wod.-Kan. pismo z dnia 19.11. 2007r. do NSZZ („Solidarność” przy MWiK). Ustalono też, że Burmistrz rozpoczął przetargi na sprzedaż poszczególnych działek w oparciu o zgodę Rady wyrażoną w uchwale nr XXXVIII/ 422/09 z dnia 26 sierpnia 2009r. oraz XIII/123/07 z dnia 24.10.2007r. Przetarg na sprzedaż działek nr 86/212 oraz 86/214 miał miejsce dnia 04.09.2009r. w przetargu na sprzedaż działek nr 86/212 brał udział KZ NSZZ Branży Wod. Kan. Komisja Rewizyjna zważyła, że warunkiem skuteczności roszczenia przewidzianego w art. 231 par 1 kodeksu cywilnego jest kumulatywne (łącznie) występowanie przesłanek takich jak:

- samoistne posiadanie
- posiadanie w dobrej wierze
- budowa budynku o wartości znacznie przekraczającej własność gruntu.

W praktyce sądowej interpretacja wskazanych przesłanek jest różnorodna. Zdaniem Komisji nie zostały jednak wszystkie przesłanki przewidziane we wspomnianym przepisie. Skarżący nie wykazali w żaden sposób samoistnego posiadania gruntu w chwili budowy domków typu Brda, co jest podnoszone w części orzecznictwa jako wymagane przesłanki. Poza też sporem jest fakt, że w późniejszym okresie przedmiotowe działki były dzierżawione przez skarżących byli oni zatem, w tym okresie, posiadaczami zależnymi, a nie samoistnymi. Podobnie zdaniem Komisji nie zachodzi przesłanka znacznego przekroczenia przez nakłady wartości gruntu. Tym nie mniej przedłożone przez skarżących operaty mogą stanowić podstawę do negocjacji Burmistrza ze skarżącymi, co do rozliczenia wartości poniesionych nakładów.

Reasumując powyższe Komisja stwierdza, że Burmistrz nie naruszył przepisów regulujących kwestie obrotu nieruchomościami w szczególności art. 34, 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 231 par. 1 kodeksu cywilnego. W związku z tym nie zachodzą przesłanki do uwzględnienia skarg.