

**UCHWAŁA NR V/134/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIELSKU-BIAŁEJ**

z dnia 26 września 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi z 26 czerwca 2024 r. na Prezydenta Miasta Bielska-Białej dotyczącej wstrzymania wykupu mieszkań komunalnych**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz §2 Regulaminu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Bielsku-Białej, stanowiącego załącznik Nr 3 do Statutu Miasta Bielska-Białej (t.j. Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2022 r. poz. 8040)

**Rada Miejska**  
**p o s t a n a w i a**

§ 1. W wyniku przeprowadzonego postępowania w sprawie rozpatrzenia skargi z 26 czerwca 2024 r. na Prezydenta Miasta Bielska-Białej dotyczącej wstrzymania wykupu mieszkań komunalnych, uznać skargę za bezzasadną.

§ 2. Prawne i faktyczne argumenty decydujące o zajęтым stanowisku w sprawie zawiera uzasadnienie do niniejszej uchwały.

§ 3. Upoważnić Przewodniczącą Rady Miejskiej do udzielenia odpowiedzi Skarżącemu o sposobie rozpatrzenia skargi.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Dorota Piegzik-Izydorzyc**

Załącznik do uchwały Nr V/134/2024  
Rady Miejskiej w Bielsku-Białej  
z dnia 26 września 2024 r.

### Uzasadnienie

27 czerwca 2024 r. do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Bielska-Białej (KSWiP) została przekazana skarga pani E.K. na Prezydenta Miasta Bielska-Białej w sprawie wstrzymania wykupu mieszkań komunalnych.

Pismo Skarżącej, datowane na 12 czerwca 2024 r., trafiło zgodnie z właściwością do Rady Miejskiej w Bielsku-Białej za pośrednictwem Ministerstwa Rozwoju i Technologii – Departament Gospodarki Nieruchomościami.

KSWiP podczas posiedzenia 28 sierpnia 2024 r., po zapoznaniu się z przedmiotem sprawy, w tym z pisemnymi wyjaśnieniami Prezydenta Miasta z 23 lipca 2024 r., a także po przeprowadzonej dyskusji uznała skargę za bezzasadną.

Komisja ustaliła poniższe fakty i okoliczności dotyczące treści skargi.

Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a *przepisy przejściowe*, przysługuje osobie, która m.in. jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Zbywanie należy w tym przypadku rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 14 pkt 3b u.g.n., jako dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Przepis art. 34 u.g.n. reguluje przede wszystkim prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości. Przyznanie przez art. 34 ust. 1 u.g.n. pierwszeństwa w nabyciu określonym osobom nie powoduje, że osoby te mają roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Realizowane jest ono tylko wtedy, gdy publiczny właściciel nieruchomości zdecyduje się zbyć nieruchomość. Osoba, której przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nie decyduje o tym, czy nieruchomość zostanie sprzedana i nie ma też wpływu na decyzję właściciela w tej kwestii.

Przepis art. 34 ust. 1 pkt 3 u.g.n. przyznaje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości najemcom lokali mieszkalnych, lecz nie rodzi to po stronie najemców roszczenia, tj. możliwości domagania się zawarcia z nim umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na jego rzecz. Wprowadza jedynie zakaz zbywania rzeczy w sposób naruszający to pierwszeństwo. Pierwszeństwo to można zrealizować dopiero wówczas, gdy właściciel lokalu ogłosi swój zamiar sprzedaży lokalu (wyrok WSA w Gliwicach z 16.12.2019 r., II SA/Gl 1119/19, LEX nr 2774286).

Źródłem roszczenia o przeniesienie własności może być tylko przepis prawa lub umowa przedwstępna, zawarta w formie przewidzianej dla ważności umowy przyrzeczonej, przez którą strony zobowiązują się do zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 389 w zw. z art. 390 § 2 ustawy *Kodeks cywilny*), bądź umowa zobowiązująca do przeniesienia własności zawarta w formie, od której zachowania zależy jej ważność (art. 157 w zw. z art. 73 ustawy *Kodeks cywilny*), co w przedmiotowej sprawie nie zachodzi.

Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta odbywa się w oparciu o „Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Bielska-Białej na lata 2020-2024” przyjęty Uchwałą Nr XV/340/2020 Rady Miejskiej z dnia 28 stycznia 2020 r. Zgodnie z § 22a ww. uchwały „przeznaczanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bielska-Białej do sprzedaży będzie odbywało się z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami”, a zgodnie z § 23 „przewiduje się, że w okresie objętym Programem sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców obejmie mniejszą liczbę lokali niż w latach ubiegłych”.

Mieszkaniowy zasób gminy ma służyć przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Mając na uwadze narastający problem niewystarczającej dostępności mieszkań na wolnym rynku (głównie z uwagi na ich cenę) mieszkania komunalne charakteryzujące się niskim czynszem

(około trzy razy niższym niż czynsz wolnorynkowy) stanowią niezbędny i ważny element polityki mieszkaniowej miasta, a ilość i standard takich mieszkań wywiera znaczący wpływ na komfort życia mieszkańców. Stąd też zachodzi konieczność zachowania jak największej ilości mieszkań w zasobie komunalnym, a przeznaczanie ich do sprzedaży powinno następować wyjątkowo, w przypadkach skrajnej ekonomicznej nieopłacalności utrzymania określonego lokalu w zasobie mieszkaniowym gminy.

Skarżąca wystąpiła z wnioskiem z 22 listopada 2022 r. o sprzedaż lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Zgody na rzecz najemcy. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej gospodarujący – na mocy swojego statutu – mieniem komunalnym będącym w jego dyspozycji, zaopiniował wniosek negatywnie. Koszty ponoszone na utrzymanie ww. lokalu są niższe niż przychody z czynszu najmu, a dodatkowo standard lokalu zapewnia jego dalsze wykorzystanie w zasobie komunalnym, bez konieczności ponoszenia znacznych kosztów na jego przebudowę lub adaptację w przyszłości. W związku z powyższym lokal mieszkalny w budynku przy ul. Zgody nie został przeznaczony do sprzedaży.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2 u.g.n. gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje organ wykonawczy gminy, tj. Prezydent Miasta. Decyzja o sprzedaży mieszkania komunalnego należy do wyłącznej właściwości ww. organu co oznacza, że mieszkanie komunalne można wykupić jedynie wtedy, gdy zostanie przeznaczone przez Prezydenta Miasta do zbycia. Ponadto należy podkreślić, iż najemcy lokalu mieszkalnego nie przysługuje roszczenie o sprzedaż zajmowanego mieszkania.

Mając powyższe na uwadze Prezydent Miasta Bielska-Białej w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz przepisy prawa lokalnego był upoważniony do podjęcia decyzji o nieprzeznaczeniu lokalu przy ul. Zgody do zbycia, w tym na wniosek najemcy. W konsekwencji skarga z dnia 12 czerwca 2024 r. jest bezzasadna, ponieważ Prezydent Miasta nie wstrzymał sprzedaży lokalu, ponieważ w omawianym przypadku nie przeznaczył przedmiotowego lokalu do sprzedaży.