

Cieszyn, 15 maja 2023 r.



Sz. P.
Remigiusz Jankowski
Przewodniczący Rady
Miejskiej Cieszyna

GN.6824.1.2022

W nawiązaniu do pisma z 17 marca 2023 r. stanowiącego odniesienie się do skargi na działalność Burmistrza Miasta Cieszyna złożonej przez Panią po wątpliwościach jakie pojawiły się podczas obrad Komisji Skarg, Wniosków i Petycji poniżej przedstawiam dodatkowe wyjaśnienia w sprawie sprzedaży powierzchni strychowej w budynku przy ul. Wyższa Brama 11.

W swojej skardze Pani podnosi następujące zarzuty:

Brak merytoryki w pismach Burmistrza Miasta i Wydziału GN.

W korespondencji ze Skarżącą każdorazowo podnoszono konkretne argumenty przemawiające za wyborem danego rozwiązania (pisma z 20.12.2022 r., 16.01.2023 r. i 20.03.2023 r.). Wskazywano również dopuszczalne prawem możliwości zlecenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego czy fakt, że rzeczoznawca majątkowy podlega odpowiedzialności zawodowej (pismo z 23 lutego 2023 r.).

Brak odpowiedzi na pisma rzeczoznawcy majątkowego Pana Michała Bali.

W piśmie z 20 grudnia 2022 r. w punktach określono powody, dla których w ocenie pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami operat sporządzony na zlecenie Skarżącej uniemożliwia dokonanie sprzedaży strychu na jego podstawie. Pan Michał Bala nie korespondował w tej sprawie z Urzędem Miejskim, wobec czego nie była do niego kierowana korespondencja.

Kłamstwa i brak zrozumienia ze strony przedstawicieli UM.

Przedmiotowa sprawa prowadzona jest w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zarzut kłamstwa wynika z niezrozumienia treści przesłanego do Skarżącej pisma co zostało wyjaśnione w piśmie z 20 marca 2023 r.

Brak informacji o możliwości wyboru „swojego rzeczoznawcy”.

Wybór rzeczoznawcy leżał po stronie wspólnoty mieszkaniowej, która skorzystała z usług znanej i sprawdzonej firmy, działającej także na zlecenie Urzędu Miejskiego w Cieszynie. Zarówno Pani Burmistrz jak i pracownicy UM nie mieli wpływu i nie wpływali na Wspólnotę mieszkaniową w kwestii wyboru rzeczoznawcy.

Łamanie jej praw obywatelskich.

Wspólnota posiada możliwość zbycia części wspólnych zarówno członkom tejże wspólnoty, jak i innym zainteresowanym podmiotom. Wola sprzedaży powierzchni strychowej na rzecz zainteresowanej, jak i ustalenie jej ceny, nawet za kwotę znacznie wyższą niż wynikająca z ustalonej przez biegłego wartości

rynkowej, jest decyzją Wspólnoty, gdyż w świetle obowiązujących przepisów prawa ani sprzedaż, ani też kwota transakcji nie są obowiązkiem Gminy, lecz wynikają z swobody kształtowania warunków umowy pomiędzy stronami na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. W związku z powyższym nie można mówić w przedmiotowej sprawie o łamaniu jakichkolwiek praw obywatelskich Skarżącej.

Brak pochylenia się nad kwestią kosztów remontu.

Pani Joanna Wadowska w swoim operacie podnosi, że powierzchnia strychowa jest w stanie do kapitalnego remontu (konieczność: osuszania pomieszczenia, wykonania posadzek, tynków, częściowej wymiany więźby dachowej, wymiany stolarki drzwiowej i okiennej, doprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania oraz przebudowa instalacji elektrycznej i kablówki). Ponadto w wyjaśnieniach z dnia 14.04.23 r. podnosi, że koszt jednostkowy przebudowy kamienicy wielorodzinnej po modyfikacji współczynnikiem regionalnym wynosi 3 932,95 zł/m². Suma powyższego kosztu remontu określonego w Biuletynie Cen Modernizacji Remontów Sekocenbud i wartości m² określonego przez nią w operacie szacunkowym daje wartość 5 744,18 zł/m², co jest wartością bardzo zbliżoną do średnich cen jednostkowych lokalami mieszkalnymi w kamienicach tj. 5 674,52 zł. Brak jest zatem podstaw do twierdzenia, że operat nie uwzględnia kosztów remontu.

Pragnę zaznaczyć, że Komisja, a zwłaszcza Pan Przewodniczący, skupiła się w zasadzie wyłącznie nad kwestią operatów szacunkowych i ocenie, który z nich jest prawidłowy czy też bliższy rzeczywistej wartości rynkowej jaka powinna zostać określona w ocenie Radnych, którzy nie posiadają wiedzy specjalistycznej i uprawnień rzeczoznawców majątkowych. Wyraźnie należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Rada Miejska nie posiada kompetencji do stwierdzenia czy operat sporządzono prawidłowo, a samo przeświadczenie o zawyżonej wycenie wykonanej na zlecenie Wspólnoty (a do tego zostały sprowadzone obrady Komisji) nie powinno być utożsamiane ze stwierdzeniem, że po stronie Burmistrz Miasta i podległych jej służb doszło do zaniedbań lub nienależytego wykonania zadań, naruszenia praworządności lub interesów skarżących, czy też przewlekłego lub biurokratycznego załatwianie sprawy. A to właśnie te przesłanki mogą stanowić o uznaniu zasadności skargi.

Sprawa nabycia części strychu przez Państwa _____ toczy się z wniosku z 21 stycznia 2022 r. Od tego czasu Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę, zgodnie z którą wyraziła zgodę na sprzedaż Państwu _____ części strychu w budynku Wyższa Brama 11 oraz na to, by środki uzyskane ze sprzedaży części strychu stanowiły dodatkową wpłatę na fundusz remontowy Wspólnoty. Pani _____ uzyskała decyzję o warunkach zabudowy. Wspólnota Mieszkaniowa zleciła wykonanie wyceny powierzchni strychowej, którą w październiku 2022 r. przekazała do tut. Urzędu celem procedowania wykupu pomieszczeń. Pani _____ przedstawiła wykonany na jej zlecenie „kontrooperat” w listopadzie 2022 r. Wydział GN pismem z 20 grudnia

2022 r. przedstawił uwagi do operatu Pana Michała Bali, który odnosząc się do nich stwierdził, że „decyzja czy, komu i za ile powierzchnię strychową zbyć należy ostatecznie do wspólnoty mieszkaniowej”. Odpowiedź do Pani z 16 stycznia br. zawierała informację o braku podstaw do uznania, że operat Pani Joanny Wadowskiej został nieprawidłowo sporządzony. W piśmie powołano kwestię nomenklatury przedmiotu wyceny, podniesienia w operatach zakresu koniecznych prac, określenia wag cechy rynkowych i doboru transakcji. Po wizycie w ramach przyjęć stron Pani otrzymała wyczerpującą informację co do możliwości zlecenia oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego oraz odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Złożona skarga jest efektem powyższej korespondencji, zwłaszcza zaś niezadowolenia Skarżącej co do wysokości ceny za jaką Wspólnota Mieszkaniowa gotowa jest zbyć część wspólnego strychu. Użyte stwierdzenia jakoby korespondencja ze strony Gminy pozbawiona była merytoryki nie znajdują uzasadnienia. Podkreślenia wymaga również fakt, że to Wspólnota Mieszkaniowa, a nie Gmina samodzielnie decydować będzie na co środki, które zasila fundusz remontowy zostaną przeznaczone. Owszem na chwilę obecną udział większościowy należy do Gminy, ale sytuacja ta może ulec zmianie w przypadku złożenia przez któregoś z najemców budynku wniosku o wykup mieszkania. Należy zaznaczyć, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów Gmina nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada biegły. Gmina dokonała jednak oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym, a więc zbadła, czy został on sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową.

W tym miejscu należy również wyjaśnić dokładniej kilka kwestii poruszanych podczas obrad komisji. Pan Przewodniczący Władysław Macura podnosił, że o braku rzetelności operatu Pani Joanny Wadowskiej świadczy stwierdzenie, że budynek Wyższa Brama 11 jest niepodpiwniczony. Otóż budynek nie jest podpiwniczony jak stwierdził w operacie Pan Michał Bala – piwnice zlokalizowane są w przyziemiu (zgodnie z inwentaryzacją budowlaną na poziomie parteru). Różnica powierzchni lokalu w obu operatach wynika z faktu, iż Pani przedstawiła rzeczoznawcy swoją inwentaryzację - inną niż posiadana przez Gminę. Mając na uwadze fakt, iż nie ma obiektywnych podstaw do uznania, iż operat zlecony przez Wspólnotę Mieszkaniową został sporządzony z naruszeniem przepisów, o których mowa wyżej, a pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dostrzegli szereg błędów i niejasności w operacie Pana Michała Bali, sprzedaż powierzchni strychowej została uzależniona od wpłacenia ceny sprzedaży ustalonej w oparciu o operat sporządzony na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej Wyższa Brama 11 powiększonej o przyszłe koszty notarialnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej po adaptacji strychu oraz nowej inwentaryzacji budowlanej.

Jednocześnie informuję, jak zaznaczono wyżej, że Gmina Cieszyn nie działa w przedmiotowej sprawie stricte w charakterze organu władzy publicznej ale jako

członek wspólnoty mieszkaniowej, która powstała z chwilą wyodrębnienia i sprzedaży pierwszego lokalu w budynku. Ponadto, przedmiotem skargi może być w szczególności zaniechanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw. Ustawodawca nie ograniczył przedmiotu skargi, tak więc skarga mogła wpłynąć do Rady Miejskiej Cieszyna. Trzeba jednak wspomnieć, że inną kwestią pozostaje zasadność skargi. Operat szacunkowy został zlecony przez Wspólnotę Mieszkaniową, której Gmina Cieszyn pozostaje jedynie członkiem. Zatem de facto podmiotem, którego w rzeczywistości dotyczy skarga powinna być Wspólnota, a skarga złożona na działanie Burmistrza Miasta powinna zostać uznana za bezzasadną.

II Z-ca Burmistrza Miasta
Przemysław Major

Otrzymują:

1 x Adresat,

1 x a/a Wydział GN