



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, 30-06-2021 r.

Adam Bodnar

BPW.7001.8.2014.AG

**Szanowny Pan
Jacek Sutryk
Prezydent Miasta
Urząd Miejski Wrocławia
Sukiennice 9
50-107 Wrocław**

Szanowny Panie Prezydencie,

od kilkunastu lat Biuro Pełnomocnika Terenowego Rzecznika Praw Obywatelskich we Wrocławiu prowadzi postępowanie wyjaśniające w sprawach dotyczących nieuregulowanej sytuacji prawnej nieruchomości we Wrocławiu. W pismach kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich wielokrotnie obywatele wnoszą o pomoc w „wyprostowaniu” sytuacji prawnej nieruchomości lub weryfikacji działań Urzędu Miejskiego Wrocławia w zakresie polityki mieszkaniowej, gdyż dostrzegają nieprawidłowości w tym zakresie.

Poruszane w pismach do Rzecznika Praw Obywatelskich problemy dotyczą m. in. skutków nieprawidłowych działań Gminy Wrocław na przestrzeni wielu lat, które wystąpiły przy przygotowywaniu nieruchomości gminnych do sprzedaży, a także adaptacji strychów na cele mieszkaniowe. Z korespondencji prowadzonej z Wydziałem Lokali Mieszkalnych oraz Wydziałem Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości Urzędu Miejskiego Wrocławia wynika, że nieruchomości wskazane do sprzedaży nie zostały właściwie (lub w ogóle) zinwentaryzowane, aby dokładnie ustalić ich stan prawny. Ponadto, ujawnił się brak współpracy pomiędzy poszczególnymi jednostkami gminnymi (wydziałami). Z przekazanych dokumentów wynika, że jednocześnie w tym samym czasie dwie komórki gminne podejmowały działania w zakresie określonej nieruchomości. Przykładem jest np. nieruchomość przy _____ we Wrocławiu. Podczas wyodrębniania lokalu mieszkalnego z części wspólnych (strychu) inna jednostka gminna przystąpiła do sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowego najemcy. Przygotowując lokal do sprzedaży nie wyłączono z części wspólnych nowopowstającego lokalu mieszkalnego na poddaszu, tym samym nieprawidłowo ustalono udział nowego właściciela w częściach wspólnych. Dalsza sprzedaż lokali również nie uwzględniała faktu powstania nowego lokalu. Ta sytuacja doprowadziła do tego, że pomimo upływu wielu lat nieuregulowana jest

sytuacja prawna lokalu mieszkalnego powstałego z adaptacji strychu. Gmina podpisała z najemcami umowę przedwstępną najmu z której się nie wywiązała przekazując lokal na stan Wspólnoty Mieszkaniowej.

Brak inwentaryzacji nieruchomości przed przystąpieniem do sprzedaży pierwszego lokalu mieszkalnego spowodował negatywne skutki również w przypadku nieruchomości przy we Wrocławiu. W tym przypadku po wielu latach okazało się, że nieruchomość znajduje się na kilku działkach geodezyjnych a lokale przenikają się, gdyż jest to kamienica narożna. Inwentaryzacja z 2008 r. potwierdziła, że nie jest możliwe podzielenie tej nieruchomości na odrębne Wspólnoty Mieszkaniowe, ponieważ prowadzi to do błędnych zapisów w księgach wieczystych i błędnego naliczenia udziałów w częściach wspólnych. Obecnie wstrzymano dalszą sprzedaż lokali mieszkalnych, sam proces regulowania stanu prawnego nieruchomości trwa już wiele lat, a wszystkie działania podejmowane przez Gminę Wrocław są bezskuteczne.

Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku nieruchomości przy we Wrocławiu. Z części wspólnych (strychu) został wyodrębniony lokal mieszkalny, do którego roszczenia zgłasza Gmina Wrocław i Wspólnota Mieszkaniowa. W tym przypadku Gmina Wrocław nie przekazała nowopowstałego lokalu mieszkalnego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Spór o ten lokal nie pozwala na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości w zakresie nowego ustalenia udziałów w częściach wspólnych i wznowienie sprzedaży lokali na rzecz najemców.

Podsumowując zauważyć należy, że przyjęta przez miasto Wrocław procedura przygotowywania mieszkań do sprzedaży na przestrzeni wielu lat była nieprawidłowa i skutkuje naruszeniem praw obywatelskich w zakresie zaufania obywateli do organów administracji publicznej. Przytoczone powyżej sprawy wskazują na brak współpracy pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład Gminy Wrocław oraz brak nadzoru i kontroli ze strony kompetentnych organów. Pomimo ujawnienia nieprawidłowości Gmina Wrocław przez wiele lat nie zdołała podjąć skutecznych działań zmierzających do naprawienia błędów i uregulować stan prawny.

Zgodnie z zasadami ogólnymi wynikającymi z ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2021, poz. 735) zasada szybkości i prostoty postępowania nakazuje organom administracji publicznej działać wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia (art. 12). Szybkość administracyjnego stosowania prawa jest wartością operacyjną, która sprzyja urzeczywistnieniu zasady praworządności. Na związek zasady szybkości postępowania i zasady praworządności wskazuje NSA w wyroku z 7.12.2016 r., II GSK 916/15, LEX nr 2190704, stwierdzając, że: „Między kodeksowymi zasadami szybkości postępowania i działania organu na podstawie i w granicach prawa nie ma kolizji.

Zasada szybkości postępowania nie niweczy zasady legalizmu, której prawidłowa realizacja nie zwalnia z obowiązku prowadzenia postępowania w sposób sprawny, racjonalny i efektywny. Wymienione dyrektywy powinny być więc uwzględniane w równym stopniu, a realizacja jednej z nich nie może skutkować nieuzasadnionym uszczerbkiem dla drugiej”.

Z uwagi na fakt, że ujawnione problemy są skutkiem nieprawidłowości występujących po stronie Urzędu Miejskiego Wrocławia w momencie przygotowywania nieruchomości do sprzedaży i wydawania zgód na adaptację strychu na cele mieszkaniowe, w moim przekonaniu to na Gminie Wrocław spoczywa obowiązek doprowadzenia do niezwłocznego uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości oraz właścicieli lokali w celu zapobieżenia dalszego łamania praw człowieka i obywatela w tym zakresie. Nie do pogodzenia z zasadami demokratycznego państwa prawnego są bowiem takie sytuacje, w których prawa właścicieli oraz lokatorów naruszane są wskutek nieudolnych działań organu administracji publicznej.

Z poważaniem

Adam Bodnar

Rzecznik Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/