

UCHWAŁA Nr XVIII / / 16
RADY MIEJSKIEJ W MIESZKOWICACH

z dnia 8 września 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Mieszkowic

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.) Rada Miejska w Mieszkowicach uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi z dnia 24 maja 2016 r. Pana [REDAKOWANA] na Burmistrza Mieszkowic w przedmiocie prawidłowości przeprowadzenia przetargu na zbycie działki oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieszkowice, uznaje się skargę za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu.

1. Uzasadnienie faktyczne.

Dnia 27 maja 2016 r. pismem z dnia 24 maja 2016 do Rady Miejskiej w Mieszkowicach wpłynęła skarga wniesiona przez Pana [REDAKOWANA] na Burmistrza Mieszkowic w przedmiocie prawidłowości przeprowadzenia przetargu na zbycie działki oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieszkowice. Z informacji zawartych w skardze wynika, iż skarżący jest właścicielem działki, która jest wykorzystywana w celach produkcyjnych, co wynika ze studium. Skarżący wyjaśnia, że w celu prawidłowego korzystania z działki zgodnie z przeznaczeniem, konieczna jest możliwość dojazdu ciężkimi samochodami. Do tej pory skarżący korzystał z drogi dojazdowej przebiegającej przez działkę nr 31/1 należącą do gminy którą w latach 90 –tych wybudował i utwardził na własny koszt co nie zostało wykazane w ogłoszeniu o przetargu na jej zbycie. W dniu 19.08.2015 r. działka została sprzedana osobie prywatnej, przez co skarżący utracił możliwość dojazdu do swojej działki. Skarżący dodaje, że o zamiarze sprzedaży nie został poinformowany. Twierdzi, że wielokrotnie zwracał się do Burmistrza z wnioskami o wyznaczenie innej drogi dojazdowej z możliwością wjazdu ciężkimi samochodami. Składał także wnioski o zmianę przeznaczenia gruntu pod zabudowę mieszkaniową, w obu przypadkach spotkał się z odmową. Opierając się na ustnych zapewnieniach burmistrza o pozytywnym rozstrzygnięciu wniosku o zmianę przeznaczenia gruntu, skarżący podjął działania związane ze sporządzeniem projektu oraz innej dokumentacji koniecznej do zmiany sposobu korzystania z budynku, co związane było z poniesieniem znacznych kosztów. Mając na uwadze powyższe skarżący uznaje takie postępowanie za krzywdzące i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w związku z ograniczeniem korzystania z działki zgodnie z przeznaczeniem, poprzez uniemożliwienie dojazdu. Skarżący zaznacza, że według niego jest to celowe utrudnianie prowadzenie przez niego działalności gospodarczej, a nieudzielenie mu odpowiedzi na pismo z dnia 22.02.2016 r., podważa zasadę zaufania obywateli do organów władzy publicznej.

Pismem z dnia 30 maja 2016 r. Przewodniczący Rady Miejskiej zwrócił się do Burmistrza Mieszkowic o złożenie wyjaśnień w tej sprawie. Ze złożonych wyjaśnień przekazanych pismem z dnia 06.06.2016 r wynika, iż procedura sprzedaży w drodze przetargu ustnego

nieograniczonego działki nr 31/1 o pow. 0,6593 ha, położonej w obrębie nr 2 miasta Mieszkowice została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774), oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz., 1490) co potwierdza poniższe postępowanie w tej sprawie. Zarządzeniem nr 51/2015 z dnia 12.03.2015 r. nieruchomość przeznaczona została do sprzedaży w drodze przetargu a zarządzenie opublikowano w BIP. Dnia 10.04.2015 r. rzeczoznawca majątkowy sporządził wycenę nieruchomości. Zarządzeniem nr 65/2015 z dnia 17.04.2015 r. burmistrz określił formę zbycia (sprzedaż), tryb zbycia (przetarg ustny nieograniczony) oraz cenę wywoławczą nieruchomości, w kwocie 37,800 zł, które opublikowano w BIP. Dnia 22.04.2015r. sporządzono wykaz obejmujący powyższą nieruchomość, który został wywieszony na tablicy ogłoszeń na okres 6 tygodni, wykaz opublikowano w BIP a informacja została zamieszczona w Gazecie Chojeńskiej. Dnia 24.06.2015 r. ogłoszono na dzień 28 lipca 2015 r. godz. 10.00 przetarg na sprzedaż nieruchomości. Wyłoniony w dniu 28 lipca 2015 r. nabywca nieruchomości kupił nieruchomość za cenę 38 200 zł. Po odbytych przetargu dnia 05.08.2015 podano do publicznej wiadomości na okres 7 dni informację o jego wyniku, która także została wywieszona na tablicy ogłoszeń oraz opublikowana na stronie. Umowę notarialną zawarto z wyłonioną osobą w dniu 19.08.2015 r. Wydział ksiąg wieczystych Sądu Rejonowego w Gryfinie dokonał w księdze wieczystej wpisu prawa własności nieruchomości w dniu 14.09.2015 r. Burmistrz poinformował, że przejazd przez działkę nr 31/1 nigdy nie miał charakteru drogi w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych. Przejazd ten nie został nigdy zalegalizowany pod względem formalno – prawnym, jak również nie został wyodrębniony geodezyjnie. W ewidencji gruntów i budynków teren ten posiadał i posiada oznaczenie użytku, jako łąka klasy IV i pastwisko klasy III. Dodał, że nieruchomość będąca własnością skarżącego, położona w działce nr 34 w obrębie nr 2 miasta Mieszkowice, posiada dostęp do drogi publicznej, przez drogi wewnętrzne, położone w działkach nr 32 i nr 37/7, w obrębie nr 2 miasta Mieszkowice. Zgodnie z art. 145 § 1 Kodeksu cywilnego, „Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności (droga konieczna). Burmistrz wyjaśnił, że w dokumentacji będącej w posiadaniu urzędu brak jest jakiegokolwiek korespondencji dotyczącej wyrażenia zgody gminy na utwardzenie części terenu znajdującego się w działce nr 31/1, jak również brak jakichkolwiek podań czy wniosków skarżącego o wydzierżawienie lub przekazanie mu w innej formie spornego terenu. Bezspornym pozostaje fakt, że z istniejącego utwardzenia terenu korzystali również i inni użytkownicy. Ponadto zarzut nieotrzymania odpowiedzi na wymienione w skardze pismo nie ma zastosowania w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego.

2. Uzasadnienie prawne.

Art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, definiuje treść prawa własności i rozporządzania rzeczą, do której zalicza się również wyzbycie się własności, natomiast art. 13 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami mówi, że nieruchomości gminne podlegają obrotowi w tym sprzedaży. Przepisy te wskazują, że sprzedaż nieruchomości gminnych stanowi podstawowe uprawnienie gmin. Korzystanie z nieruchomości przez osoby trzecie nie wyłącza uprawnień właściciela nieruchomości do rozporządzania nią.

Ponadto art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadza obowiązek sporządzania przez właściwy organ wykazu nieruchomości do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, i na stronach internetowych właściwego urzędu. Przytoczony przepis wprowadza obowiązek sporządzania przez właściwy organ wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Realizuje to zasadę jawności w procesie gospodarowania nieruchomościami. Spełnienie wymogu określonego w art. 35 ust. 1 u g n jest równoznaczne z zachowaniem zasady jawności w obrocie nieruchomościami komunalnymi. Organ gospodarujący tymi nieruchomościami nie ma dodatkowego obowiązku indywidualnego zawiadomienia osoby faktycznie korzystającej z nieruchomości o przeznaczeniu jej do sprzedaży.

Mając na uwadze powyższe zarzuty niezawiadomienia przez Burmistrza Mieszkowic osoby korzystającej faktycznie z nieruchomości gminnej o zamiarze jej sprzedaży jest nieuzasadniony.

Zgodnie z art. 38 ust. 2 zd. 2 u g n w ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. Ponadto treść art. 35 ust. 2 u g n określa elementy w wykazie. Przepisy te określają elementy, które muszą znaleźć się w ogłoszeniu o przetargu, lecz nie nakładają one obowiązku zawarcia w ogłoszeniu o przetargu informacji, że część nieruchomości jest wykorzystywana, jako dojazd do działki sąsiedniej. Mając na uwadze powyższe zarzut nie zawarcia przez Burmistrza Mieszkowic w ogłoszeniu o przetargu informacji, że część nieruchomości będącej przedmiotem przetargu jest wykorzystywana, jako dojazd do działki sąsiedniej jest nieuzasadniony.

W kontekście prawa cywilnego po stronie właściciela nieruchomości nie występuje obowiązek wyznaczenia drogi dojazdowej przez własne grunty do cudzej nieruchomości o przebiegu zgodnym z oczekiwaniami jej właściciela w sytuacji, gdy ten ma już dostęp do własnej nieruchomości o innym przebiegu.

Zgodnie z art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r., poz. 778) burmistrz po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium wyznacza w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu studium. Następnie (art. 11 pkt 12 upizp) – przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt studium wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Stosownie do treści art. 12 ust. 1 upizp studium uchwała rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag. W doktrynie wskazuje się, że organ gminy, rozpatrując wniosek, nie ma obowiązku pozytywnego rozpatrzenia zgodnie z wolą wnioskodawcy. Mając na uwadze powyższe, organy gminy nie mają obowiązku uwzględnienia wniosków, co do przeznaczenia nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Tym samym zarzut odmowy uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wniosków, co do przeznaczenia nieruchomości jest nieuzasadniony.

Odnosząc się do zarzutu nieudzielenia odpowiedzi na pismo z dnia 22 lutego 2016 r, wskazać należy, że powszechnie obowiązujące przepisy nie przewidują obowiązku udzielania odpowiedzi na tego rodzaju pisma. Mając na uwadze powyższe, zarzut nieudzielenia przez Burmistrza odpowiedzi na pismo z dnia 22 lutego 2016 r. jest bezzasadny.

Zarzuty zawarte w skardze Pana [REDACTED] nie znajdują potwierdzenia w wyjaśnieniach złożonych przez Burmistrza Mieszkowic, a także w obowiązujących przepisach w związku, z czym komisja uznaje skargę za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Mieszkowicach.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Pouczenie: Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks Postępowania Administracyjnego w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego.


Michał Wolski
ADWOKAT

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Henryk Rzepczak

