

Projekt

z dnia 25 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXV/.../2021
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 28 stycznia 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Burmistrza Prudnika

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), w związku z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695 i 1298) Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska w Prudniku uznaje skargę, zarejestrowaną w rejestrze skarg i wniosków pod numerem Or-II.1510.9.2020 z dnia 24 listopada 2020 r., na działania Burmistrza Prudnika za bezzasadną.

2. Uzasadnienie bezzasadności skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miejskiej w Prudniku, zobowiązując do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Prudniku po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg Wniosków i Petycji, stwierdza, co następuje:

Skarżący pismem z dnia 06.08.2019r. wystąpił do Burmistrza Prudnika z wnioskiem o dzierżawę „tymczasową” części działki Nr 2082/2078 na cele rekreacyjne – określając termin zawarcia umowy do czasu wykupu tego gruntu w 2021 roku. Jednocześnie w tym samym wniosku zwrócił się z prośbą o wyrażenie zgody na zamontowanie ogrodzenia części działki. Również w tym samym czasie z wnioskiem o sprzedaż części działki Nr 2082/2078 (inna jej część niż wnioskowana przez Skarżącego) wystąpił przedsiębiorca, który jest właścicielem nieruchomości zabudowanej przylegającej do działki i do budynku wspólnotowego, w którym zamieszkuje Skarżący.

Z akt sprawy wynika, że sprawa z wniosku Skarżącego prowadzona jest przez Burmistrza Prudnika w kierunku:

- wydzierżawienia części nieruchomości gruntowej nr 2082/2078,
- zbycia na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkiem jest Skarżący - gruntu części działki Nr 2082/2078 przylegającego do jej budynku w pasie gruntu o szerokości 2,0m w celu utworzenia opaski wzdłuż budynku mieszkalnego, a nie jak literalnie we wniosku na rzecz osoby fizycznej - Skarżącego.

Burmistrz Prudnika w dniu 7 października 2019 roku podjął czynności zmierzające do rozpatrzenia wniosków w tym wniosku Skarżącego, poprzez zwrócenie się do :

- dwóch Wspólnot Mieszkaniowych, których członkiem nie jest Skarżący - o wyrażenie opinii w sprawie wydzierżawienia gruntu wskazanego przez niego, a w dalszej kolejności jego sprzedaży oraz w sprawie sprzedaży części gruntu wskazanego przez przedsiębiorcę;
- Wspólnoty Mieszkaniowej, której Skarżący jest członkiem z zapytaniem „...czy wspólnota Mieszkaniowa jest zainteresowana nabyciem gruntu przylegającego do jej budynku w pasie gruntu o szerokości 2,0 m w celu utworzenia opaski wzdłuż budynku mieszkalnego od strony zachodniej, umożliwiającej swobodny dostęp Wspólnoty do posiadanej nieruchomości.”

W tym miejscu należy zauważyć, że przy sprzedaży nieruchomości lokalowych na rzecz najemców w tym również na rzecz Skarżącego w przeszłości zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami prawa – przy wyodrębnieniu własności lokali w budynkach stosowano powszechną praktykę wydzielania działek gruntu po granicach budynków lub w inny niefunkcyjny sposób. Skutkiem takiego rozdysponowania gruntu jest to, że aktualnie większość Wspólnot Mieszkaniowych również w Prudniku posiada budynki po tzw. „obrysie”, a to oznacza, że grunty pod tymi budynkami wchodzące w skład nieruchomości wspólnej nie spełniają wymogów działki budowlanej, gdyż brak jest tak jak np. w przypadku nieruchomości Wspólnoty, do której należy Skarżący dojścia do budynku od strony zachodniej, a to w sytuacji sprzedaży części nieruchomości działki Nr 2082/2078 na rzecz Skarżącego ewidentnie mogłoby ograniczać wykonywanie obowiązków wspólnoty względem nieruchomości zabudowanej (nie ma znaczenia w tym przypadku fakt, że Skarżący do niej należy).

Kwestie te reguluje obecnie art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 1990), który wskazuje wspólnotę mieszkaniową, jako tę, która ma roszczenie do gminy o sprzedaż nieruchomości na jej rzecz. Na marginesie należy dodać, że takie samo roszczenie ma gmina w stosunku do właścicieli lokali (wspólnoty).

Cytowany art. 209a. w ustępie 1 posiada następujące brzmienie:

„1. Jeżeli przy wyodrębnieniu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej

lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy [art. 199](#) Kodeksu cywilnego.”

8 października 2019 roku, Burmistrz poinformował Skarżącego, że w sprawie wydzierżawienia części działki nr 2082/2078, a w dalszej kolejności sprzedaży terenu – wystąpił do Wspólnot Mieszkaniowych przylegających do wnioskowanej nieruchomości celem zasięgnięcia opinii w sprawie dzierżawy nieruchomości oraz jej sprzedaży.

Pismem z dnia 8 listopada 2019 roku Prudnickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego wystąpiło do Wspólnoty Mieszkaniowej, do której należy między innymi Skarżący o zajęcie stanowiska w sprawie nabycia nieruchomości tj. pasa gruntu stanowiącego część działki nr 2082/2078 o szerokości 2,0m w celu utworzenia opaski wzdłuż budynku mieszkalnego od strony zachodniej. Wspólnota uchwałą nie wyraziła zgody na nabycie nieruchomości przy 2 głosach „za” 1 przeciw i 1 wstrzymującym się. Sam fakt nie wyrażenia zgody nie przesądza jednak o innej możliwości załatwienia tej sprawy, gdyż zgodnie z cytowanym powyżej art. 199 kodeksu cywilnego w przypadku braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Można stwierdzić, że w roku 2019 Burmistrz ustalił bezspornie, że sprzedaż części nieruchomości działki nr 2082/2078 na rzecz Skarżącego ze względu na obowiązujące przepisy prawa jest niemożliwa, a Wspólnota Mieszkaniowa, która to uprawnienie posiada, a do której należy Skarżący nie jest zainteresowana jej nabyciem.

Pismem z dnia 22 września 2020 roku (już po wydzierżawieniu części nieruchomości - o czym poniżej) Skarżący złożył kolejny wniosek o rozpoczęcie procedury wykupu części działki Nr 2082/2078. Komisja badająca skargę analizując wcześniejsze ustalenia Burmistrza zauważyła, że sprzedaż tej nieruchomości przez gminę byłaby niebezpiecznym incydentem – wyjątkiem, naruszającym zasady współżycia społecznego, możliwości gospodarowania nieruchomościami należącymi do wspólnot mieszkaniowych, a przede wszystkim niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa.

Należy również pamiętać, że o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży ostatecznie decyduje Rada Miejska - uchwałą, która do tej pory nie wyraziła zgody na sprzedaż żadnej nieruchomości, co do której roszczenie mogłaby mieć wspólnota mieszkaniowa.

Pozostaje jeszcze do wyjaśnienia podnoszona przez Skarżącego kwestia (cyt.) „prawa do wykupu kilkudziesięciu metrów kwadratowych działki przylegającej bezpośrednio do ściany mojego budynku...”.

O prawie do wykupu nieruchomości w sytuacji opisanej przez Skarżącego można mówić tylko wtedy, gdy takie prawo wynika z przepisów prawa. Prostując żądanie Skarżącego należy zauważyć, że działka faktycznie przylega do ściany budynku, ale właścicielem tej ściany pozostaje Wspólnota Mieszkaniowa, tak więc tylko ona, jak wyjaśniono wcześniej może skorzystać z roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności tej części działki.

Samo ubieganie się o nabycie nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w większości sytuacji nie stanowi jakiegokolwiek uprawnienia, ani upoważnienia do wysuwania roszczeń o jej nabycie i nie nakłada też na publicznego właściciela takiego obowiązku.

Reasumując jeszcze raz należy uznać, że przedstawiony stan faktyczny i prawny wskazuje, że ustawa zawężyła możliwość sprzedaży nieruchomości - jak w przypadku Skarżącego - wyłącznie do Wspólnoty Mieszkaniowej.

Komisja Skarg Wniosków i petycji nie wniosła uwag do procedury wydzierżawienia części nieruchomości. Ostatecznie na nieruchomość objętą skargą wpłynęła jedna oferta – Skarżącego. Ten etap sprawy został zakończony w dniu 25 maja 2020 roku, zawarciem umowy dzierżawy części działki Nr 2082/2078 pomiędzy Gminą Prudnik, a Skarżącym - na okres 3 lat.

Postawiona teza w skardze (cyt.) „na odwieczne odmowy przyznania od 6 już lat nie użytkowanej

działki” dotyczy kolejnej działki tzw. ogrodowej położonej przy innej sąsiedniej nieruchomości, o którą Skarżący wystąpił 19 lutego 2019 roku. Ustalono, że wcześniejsze zastrzeżenia odnoszą się do działalności poprzedniego Burmistrza, który wnioski Skarżącego załatwił negatywnie.

Obecnie Burmistrz Prudnika biorąc pod uwagę sposób korzystania z działki przez dotychczasowego dzierżawcę - postanowił o wypowiedzeniu umowy dzierżawy, a okres wypowiedzenia upływa 31 marca 2021 roku. Po tym terminie planowane jest rozpoczęcie procedury wydzierżawienia nieruchomości, w wyniku której po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską, na zasadach określonych przez Burmistrza przeprowadzona zostanie procedura w sprawie wyłonienia dzierżawcy.

W kwestii podniesionego w skardze zarzutu o rzekomych „siłach nacisku osób trzecich” na decyzje podjęte przez Burmistrza w analizowanych sprawach, Komisja stwierdza, że Burmistrz nie mógł podjąć innej decyzji niż ta, która zapadła w sprawie przeznaczenia części działki Nr 2082/2078 do zbycia. Przewrotnie można zauważyć, że tzw. „działanie sił nacisku osób trzecich” wiązałoby się wyłącznie ze złamaniem prawa i można by powziąć podejrzenia o istnieniu tych „sił” tylko w sytuacji podjęcia przez Burmistrza Prudnika decyzji o zbyciu wnioskowanej nieruchomości na rzecz Skarżącego.

Rada Miejska w Prudniku nie stwierdza uchybień w prowadzonej procedurze, uznając skargę za bezzasadną.