

UCHWAŁA Nr XXII/350/2012
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE
z dnia 28 czerwca 2012r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Prezydenta Miasta Koszalina

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z 2001r. Nr 49, poz. 509, z 2002r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004r. Nr 162, poz. 1692, z 2005r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008r. Nr 229, poz. 1539, z 2009r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz.1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011r. Nr 6 poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 622, Nr 186, poz. 1100) oraz § 66 ust. 1 i 2 Uchwały Nr V/44/2003 z dnia 20 lutego 2003 r. Rady Miejskiej w Koszalinie Statut Miasta Koszalina (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 25, poz. 347, z 2005r., Nr 66, poz. 1458; Nr 66, poz. 1459, z 2007 r. Nr 40, poz. 579, Nr 113, poz. 1963), Rada Miejska w Koszalinie, po uprzednim zbadaniu skargi przez Komisję Rewizyjną uchwala, co następuje:

§ 1. Uznać za bezzasadną skargę (...) z dnia 28 maja 2012r. złożoną na działalność Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Władysław Husejko

Do uchwały Nr XXII/350/2012
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia 28 czerwca 2012r.

UZASADNIENIE

W dniu 28.05.2012r. została wniesiona w imieniu(...), przez pełnomocnika, zwanych w dalszej części Skarżącymi, skarga na działalność Prezydenta Miasta Koszalina. W teczce akt nieruchomości znajduje się upoważnienie udzielone przez (...) do reprezentowania Go w Sądach i Urzędzie Miejskim z dnia, 22.08.2010r.

W skardze Skarżący zarzucają Prezydentowi Miasta Koszalina przewlekłość postępowania w sprawie rozpatrzenia wykupu nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 89/2 w obr. nr 21 o powierzchni 0,0040 ha (40 m²) znajdującej się przy ul. Kaszubskiej oraz naruszenie przepisów o prawidłowym gospodarowaniu zasobami należącymi do gminy. W skardze wskazują, że ubiegają się o nabycie przedmiotowej działki, którą niegdyś dzierżawili, która bezpośrednio przylega do ich nieruchomości i jest niezbędna do poprawy obsługi i eksploatacji obiektu stanowiącego własność Skarżących. Z niewiadomych dla Skarżących przyczyn Prezydent Miasta Koszalina nie przedłużył umowy dzierżawy, przez co zmuszeni są do korzystania z działki w sposób bezumowny, a także nie dokonuje zbycia przedmiotowej działki.

W stanowisku z dnia 18 czerwca 2012r., Prezydent Miasta Koszalina wyjaśnił, że gospodarka nieruchomościami, w tym zbycie nieruchomości niezabudowanych prowadzona jest na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.658 z późn. zm.) oraz w oparciu o przepisy uchwały Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 36 poz. 743 z dnia 3 kwietnia 2008 r. z późn. zm.).

W oparciu o powyższe przepisy zbycie nieruchomości w drodze bezprzetargowej może mieć zastosowanie, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy). Jeżeli nieruchomość lub jej części określone powyżej mogą służyć do poprawienia warunków zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości przyległej zbycie następuje w drodze przetargu - § 12 ust. 2 wyżej powołanej uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie zasad zarządu nieruchomościami.

Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi samodzielnej działki budowlanej i zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 12 ust. 2 ww. uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie może ona zostać zbyta z zastosowaniem formy przetargu ustnego ograniczonego, na poprawę zagospodarowania jednej z nieruchomości przyległych oznaczonych działkami ewidencyjnymi nr 89/3, stanowiącej współwłasność Skarżących oraz działki ewidencyjnej nr 89/4.

Skarżący w dniu 26 czerwca 2009 r. złożyli wniosek w sprawie nabycia nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym 21 działką ewidencyjną nr 89/2 o powierzchni 0,0040 ha. Zgodnie z ww. uchwałą Rady Miejskiej w Koszalinie

w sprawie zasad zarządu nieruchomościami zbycie nieruchomości może nastąpić, jeżeli jest ono zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym Skarżący zostali poinformowani, że rozpatrzenie sprawy nastąpi po wejściu w życie mpzp Śródmieścia Koszalina zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/430/09 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 czerwca 2009 r. Wcześniej Sprawa zbycia była rozpatrywana na wniosek Skarżących oraz właścicielki działki nr 89/4, jednakże z uwagi na prowadzone przed Sądem Rejonowym postępowanie o ustalenie drogi koniecznej z wniosku właścicielki działki nr 89/4 nie została ona zakończona. Po rozpatrzeniu wniosku na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 19 października 2009 r. postanowiono przeznaczyć do zbycia w drodze przetargu ustnego ograniczonego przedmiotową nieruchomość po dokonaniu jej podziału z przeznaczeniem na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych odpowiednio do powstałych w wyniku podziału dwóch nieruchomości. W związku z wniesioną interwencją do Zastępcy Prezydenta Miasta, w której jeden ze Skarżących poinformował, że nie jest zainteresowany nabyciem nieruchomości po dokonaniu jej podziału postanowiono zorganizować spotkanie z właścicielami nieruchomości oznaczonych działkami nr 89/4 i nr 89/3 w celu omówienia warunków zbycia przedmiotowego terenu. Ze względu na zły stan zdrowia potwierdzony zaświadczeniami lekarskimi Właścicielka działki nr 89/4 przekładała kilkakrotnie ustalone przez Wydział Nieruchomości terminy spotkań. W dniu 17 marca 2010 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koszalinie doszło do spotkania. W spotkaniu ze względów zdrowotnych nie uczestniczyła właścicielka działki ewidencyjnej nr 89/4. Poinformowała, że działając na podstawie obowiązujących przepisów zbycie przedmiotowej nieruchomości może nastąpić w drodze przetargu. Skarżący podnieśli, iż nie zgadzają się z zapisami dotyczącymi przetargowego trybu zbycia wnioskowanego terenu. Dodatkowo poinformowano Skarżących, iż właścicielka działki nr 89/4 wystąpiła na drogę sądową w celu przywrócenia stanu poprzedniego na działce nr 89/2, na której Skarżący zrealizowali ogrodzenie w związku z czym procedura przygotowania nieruchomości do zbycia zostanie wstrzymana do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011 r. Sygn. Akt I C 47/10 Sądu Rejonowego w Koszalinie I Wydział Cywilny umorzył postępowanie z powództwa właścicielki nieruchomości oznaczonej działką nr 89/4. Po uprawomocnieniu się ww. postanowienia wznowiono czynności mające na celu zbycie przedmiotowego terenu. Przy organizowaniu kolejnego spotkania w sprawie z właścicielami nieruchomości przyległych do działki ewidencyjnej nr 89/2, wezwano właścicielkę działki nr 89/4 do ustanowienia pełnomocnika. Pismem z dnia 19.12.2011 r. po przedłożeniu zaświadczenia lekarskiego właścicielka działki ewidencyjnej nr 89/4 poinformowała, że ze względu na zły stan zdrowia, znaczne trudności w porozumiewaniu się oraz niedowład połowiczny lewostronny prosi o odroczenie spraw związanych z nabyciem gruntu oznaczonego działką nr 89/2 do dnia 16 grudnia 2012 r. W związku z powyższym oraz faktem, iż właścicielka działki ewidencyjnej nr 89/4 przejawia równie silne zainteresowanie przedmiotowym terenem, o czym może świadczyć min. interpelacja złożona na sesji Rady Miejskiej, na która udzielałem odpowiedzi w 2010 r. Na posiedzeniu Kolegium Prezydenta w dniu 20 lutego 2012 r. postanowiłem wstrzymać sprzedaż działki ewidencyjnej nr 89/2 do czasu powrotu do zdrowia właścicielki działki ewidencyjnej nr 89/4. Ponadto w związku z nie przedłużeniem umowy dzierżawy, z powodu bezczynności dzierżawcy – pełnomocnika Skarżących która wygasa w dniu 30 września 2000 r., na podstawie której korzystał On z przedmiotowego gruntu i zgodnie z oświadczeniem, z którego wynika, iż w dalszym ciągu jest przez Skarżących wykorzystywana od czasu jej wypowiedzenia, postanowiłem obciążyć za bezumowne korzystanie z gruntu. Na wniosek

Skarżących po ponownym przeanalizowaniu sprawy na Kolegium Prezydenta w dniu 12 kwietnia 2012 r. postanowiłem podtrzymać swoje wcześniejsze stanowisko w przedmiotowej sprawie.

Przedmiotowa skarga była przedmiotem posiedzenia Komisji Rewizyjnej w dniu 21 czerwca 2012r. Rozważono podnoszone w skardze zarzuty, podstawę prawną oraz przeanalizowano stan przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z art. 30 ustawy o samorządzie gminnym Prezydent Miasta wykonuje uchwały Rady Miejskiej w Koszalinie oraz min. gospodaruje mieniem komunalnym. Czyni to w oparciu o obowiązujące przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz uchwale Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami. Prowadzone postępowanie dotyczące zbycia nieruchomości stanowiącej własność gminy może zostać zakończone umową sprzedaży, choć należy w tym momencie podkreślić, że upoważniony do zbywania nieruchomości gminnych organ władzy wykonawczej – Prezydent Miasta Koszalina, może, a nie musi zbyć daną nieruchomość. Bezwzględnie jednak zobowiązany jest do przestrzegania przepisów prawa powszechnie obowiązującego oraz prawa miejscowego, a także uwzględniać interesy wszystkich zainteresowanych i uprawnionych stron, a także dokonywać zbycia w poszanowaniu zasad prawidłowej gospodarki nieruchomościami oraz interesu społecznego. Ponadto zbycie nieruchomości stanowiącej własność gminy pomimo, iż realizowane przez organ administracyjny jest czynnością regulowaną przez przepisy prawa cywilnego, w związku z powyższym nie mają w tym przypadku zastosowania terminy określone w prawie administracyjnym.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w drodze bezprzetargowej może być zbyta nieruchomość lub jej część, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości. Zgodnie z § 12 ust. 2 uchwały Nr XX/190/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie zasad zarządu nieruchomościami, jeżeli nieruchomość lub jej części określone powyżej mogą służyć do poprawienia warunków zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości przyległej zbycie następuje w drodze przetargu.

Przedmiotowa nieruchomość, w związku z której procedurą zbycia Skarżący złożyli skargę, nie może zostać zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, wobec tego może być zbyta na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych. Z dołączonej do sprawy mapy geodezyjne wynika, iż przedmiotowa nieruchomość przylega do czterech nieruchomości, które są w posiadaniu różnych osób fizycznych i podmiotów. W związku z powyższym Prezydent Miasta jest zobowiązany do zbycia nieruchomości w drodze przetargu. Jako, że nabyciem przedmiotowej nieruchomości jest istotnie zainteresowana również właścicielka działki nr 89/4 w obr. nr 21, na złożony przez nią wniosek dotyczący odroczenia postępowania dotyczącego zbycia przedmiotowej nieruchomości, poparty opinią lekarską, Prezydent Miasta Koszalina słusznie postanowił wstrzymać procedurę sprzedaży działki do czasu powrotu do zdrowia jednego z właścicieli działki sąsiadującej, istotnie zainteresowanego nabyciem działki.

Na marginesie należy wskazać, że sprawa nabycia przedmiotowej nieruchomości była wielokrotnie analizowana przez Prezydenta Miasta Koszalina przy aktywnym udziale posiadaczy działek graniczących.

Wobec powyższego mając na uwadze brzmienie art. 227 Kodeksu postępowania administracyjnego nie dopatrzone się w postępowaniu Prezydenta Miasta Koszalina zaniedbania lub nienależytego wykonywania zadań, naruszenia praworządności, interesów Skarżących oraz przewlekłego i biurokratycznego załatwiania sprawy, związanej ze zbyciem nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu nr 89/2 w obr. nr 21 o powierzchni 0,0040 ha (40 m²) znajdującej się przy ul. Kaszubskiej.

W związku z powyższym skargę złożoną przez (...) imieniu (...) na Prezydenta Miasta Koszalina uznaje się za bezzasadną.

Należy mieć również na uwadze, że na podstawie art. 239 § 1 Kodeksu 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 poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Władysław Husejko