

**UCHWAŁA NR XLII/373/2023
RADY MIEJSKIEJ W LUBIENIU KUJAWSKIM**

z dnia 17 lutego 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Lubienia Kujawskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 229 pkt. 3 oraz 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1855, 2185) uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Uznać skargę z dnia 11 stycznia 2023 r. na działalność Burmistrza Lubienia Kujawskiego za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu do uchwały.

2. Sposób rozpatrzenia skargi zawarty został w uzasadnieniu do uchwały.

§ 2. Zobowiązać Przewodniczącego Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim do udzielenia odpowiedzi wnoszącemu skargę i przekazania treści uchwały wraz z uzasadnieniem oraz pouczeniem o treści art. 239 kpa.

§ 3. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Marek Małachowski

Uzasadnienie

W dniu 11 stycznia 2023 r. Pan [REDAKTOWANE] złożył skargę do Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim związaną ze sprzedażą na rzecz [REDAKTOWANE] nieruchomości, składającej się z działek oznaczonych numerami [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] położonej w Lubieniu Kujawskim, [REDAKTOWANE] dla której Sąd Rejonowy we Włocławku, VI wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą pod nr [REDAKTOWANE]

Art. 229 pkt. 3 K.p.a. stanowi, że jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, o ile zadania lub działania nie dotyczą spraw z zakresu administracji rządowej, jest rada gminy.

Zgodnie z art. 18b ust. 1 o samorządzie gminnym, Rada gminy rozpatruje skargi na działania wójta i gminnych jednostek organizacyjnych; wnioski oraz petycje składane przez obywateli; w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

Przedmiotem skargi jest:

- zbycie na drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Miasto Lubień Kujawski, składającej się z działek oznaczonych numerami [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] o łącznej powierzchni [REDAKTOWANE] ha, stanowiących własność Gminy Lubień Kujawski, dla której Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział VI Ksiąg Wieczystych aktualnie prowadzi księgę wieczystą o numerze nr [REDAKTOWANE]. Skarżący twierdzi, że Gmina Lubień Kujawski bezpodstawnie zastosowała odstępstwo od sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu;

- podpisanie w dniu 23.05.2022 r. z kupującymi – [REDAKTOWANE] protokołu uzgodnień w sprawie warunków sprzedaży Nieruchomości;

- zbycie w wyniku przeprowadzonego postępowania bezprzetargowego, w/w nieruchomości na rzecz [REDAKTOWANE] na mocy aktu notarialnego w dniu 7 czerwca 2022 r.

Skarżący żąda:

- prawomocnego stwierdzenia, że umowa sprzedaży w/w nieruchomości jest z mocy prawa bezwzględnie nieważna;

- ogłoszenia przetargu na sprzedaż ww. Nieruchomości.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, w dniu 18 stycznia 2023 r., dokonała wnikliwej analizy materiału skargowego, w tym obszernych wyjaśnień złożonych przez Burmistrza Lubienia Kujawskiego, zaproszonego na posiedzenie komisji, po czym wstępnie ustaliła, co następuje:

W dniu 10 stycznia 2022r. do Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim wpłynął wniosek o wykup nieruchomości w trybie bezprzetargowym części działek [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] położonych w Lubieniu Kujawskim przy ulicy [REDAKTOWANE] na powiększenie działki [REDAKTOWANE] której właścicielem jest wnioskodawca. Burmistrz Lubienia Kujawskiego decyzją nr [REDAKTOWANE] z dnia 9 marca 2022r. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi numer [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] dla której w Sądzie Rejonowym, VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta nr [REDAKTOWANE]. Z działki oznaczonej nr [REDAKTOWANE] wyodrębniono działkę min. oznaczoną nr [REDAKTOWANE] o powierzchni [REDAKTOWANE] ha., z działki oznaczonej nr [REDAKTOWANE] wyodrębniono działkę min. oznaczoną nr [REDAKTOWANE]. Uchwałą nr XXXII/282/2022 Rady Miejskiej w Lubieniu Kujawskim z dnia 14 marca 2022r. Burmistrz Lubienia Kujawskiego zobowiązany został do zbycia w drodze bezprzetargowej działek oznaczonych numerami [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] o łącznej powierzchni [REDAKTOWANE] stanowiących własność Gminy Lubień Kujawski, dla której Sąd Rejonowy, VI Wydział Ksiąg Wieczystych we Włocławku prowadzi księgę wieczystą o numerze [REDAKTOWANE]. W wykonaniu uchwały Burmistrz Lubienia Kujawskiego ogłosił wykaz nieruchomości w drodze przetargowej, bezprzetargowej oraz do wydzierżawienia. Wykaz tychże nieruchomości został wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Lubieniu Kujawskim w dniu 12 kwietnia 2022 r. Ponadto wykaz tychże nieruchomości został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Lubienia Kujawskiego w dniu 12 kwietnia 2022r. W punkcie VI tegoż Ogłoszenia zatytułowanego „ Nieruchomości niezabudowane” wymienione zostały min. działki [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]. W podpunkcie 5 punktu 6 napisano, że „termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust.1,

pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami upływa z dniem 5 maja 2022r. W dniu 23 maja 2022r. pomiędzy Gminą Lubień Kujawski a Nabywcą został podpisany protokół uzgodnień. Następnie w dniu 7 czerwca 2022r. zawarto umowę sprzedaży w/w działek. Ogłoszenie powyższe zostało zdjęte w dniu 6 maja 2022r. Informacja powyższa na tablicy ogłoszeń wisiała przez 24 dni.

Wskazując na powyższy stan faktyczny podnieść należy, że z art. 37 ust. 1 u.g.n. wynika: „nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3”.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n., nieruchomość zbywana jest w drodze bezprzetargowej jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 września 2017 roku sygn.. akt I OSK/407 wskazał „Bezsprzecznie przy tym ocena, czy w danym przypadku sprzedaży należy postąpić zgodnie z zasadą, czy też zastosować wyjątek, powinna być wynikiem po pierwsze dokładnej wykładni art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, odwołującej się do jego literalnego brzmienia, za czym opowiada się pełnomocnik skarżącego, oraz po drugie – co słusznie podkreślił Sąd pierwszej instancji – uwzględnienia konkretnych okoliczności indywidualizujących dany stan faktyczny. Nie można w omawianej materii poprzestać na sięgnięciu po „gotowe”, ogólne formuły interpretacyjne, choćby wypracowane w orzecznictwie na gruncie podobnych spraw, i prostym, niejako mechanicznym ich rozciągnięciu na każdy przypadek sprzedaży, w oderwaniu od wszystkich jego aspektów, które mogą być właściwie tylko jemu i co za tym idzie odbiegać od warunków typowych albo tych, jakie miano na względzie w innym rozstrzygnięciu” (vide: wyrok WSA w Białymstoku z dnia 20 marca 2012 roku sygn. Akt II SA/Bk 901/11, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 27 marca 2014 roku II SA/Bk 122/14, CBOA). NSA w cytowanym wyżej wyroku stwierdził też, że „W efekcie, gdy – tak jak w rozpoznawanej sprawie – zamiar nabycia zgłasza więcej niż jeden z właścicieli przyległych nieruchomości, zastosowanie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy zależy od tego, czy realizacja tego zamiaru może poprawić warunki zagospodarowania tych nieruchomości. (...). W sytuacji wszelako, gdy warunek ten jest spełniony wyłącznie w stosunku do jednej z nieruchomości, których właściciele zamierzają nabyć zbywaną nieruchomość lub jej część, tryb przetargowy pozostawałby w sprzeczności z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy, niezależnie od tego, czy inni właściciele również mają ten zamiar. Niepodobna wszak podzielić poglądu pełnomocnika skarżącego, w świetle którego przepisu tego nie można byłoby zastosować jedynie z tego powodu, że więcej niż jedna osoba jest zainteresowana nabyciem nieruchomości”.

Nie budzi wątpliwości, że wyżej wymienione działki będące przedmiotem sporu z uwagi na wielkość [REDAKTION] nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, tym samym wypełniają przesłankę z art. 37 ust. 2 pkt 6 o braku możliwości zagospodarowania ich jako odrębnych nieruchomości. Nie można też uznać, że w/w działki pozostają lub mogą zostać funkcjonalnie powiązane z działką skarżącego, a tym samym, że poprawiłaby warunki jej zagospodarowania. Poprawa warunków zagospodarowania, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. powinna być rzeczywista, możliwa i aktualna, których to cech nie wykazuje stan faktyczny w jakim wydano zaskarżone zarządzenie. Sam fakt przylegania działek do działki Skarżącego nie tworzy jeszcze sytuacji funkcjonalnego ich powiązania. Stan ten należy oceniać z uwzględnieniem okoliczności indywidualnej sprawy. Przedmiotowa ocena przeprowadzona w sprawie wskazuje, że poprawa warunków zagospodarowania działki nr [REDAKTION] o pow. [REDAKTION] ha położonej w Lubieniu Kujawski przy ulicy [REDAKTION] przez nabycie działek nr [REDAKTION] i [REDAKTION] jest możliwa do stwierdzenia i nie budzi wątpliwości. Dodatkowa powierzchnia działek nr [REDAKTION] i nr [REDAKTION] o łącznej powierzchni [REDAKTION] ha w sposób oczywisty poprawiła warunki zagospodarowania działki [REDAKTION] stwarzając samodzielną, gospodarczo niezależną od nieruchomości gminnej całość i możliwość dla ich nabywcy przygotowania od strony formalnej warunków pod lokalizację budynku gospodarczego i zainstalowania niezbędnej infrastruktury, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Z kolei pozostawienie w zasobach gminnych działki nr [REDAKTION] w celu dostępu do drogi publicznej dla działki [REDAKTION] wykluczyło w stosunku do działki Skarżącego przesłankę z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o g.n. – możliwość poprawy jej zagospodarowania poprzez „dołączenie” spornych działek. W dacie wydania przez Burmistrza Lubienia Kujawskiego wykazu nieruchomości do zbycia nie istniał związek funkcjonalny obu działek z działką Skarżącego. Zbywane działki funkcjonalnie związane były z jedną nieruchomością – [REDAKTION] Poza tym działka skarżącego, o pow. [REDAKTION] m², która formalnie również przylega do spornej nieruchomości, tworzy już samodzielną całość gospodarczą niezależną od nieruchomości gminnej i ma dostęp do drogi publicznej poprzez wydzielone w drodze podziału geodezyjnego działki nr [REDAKTION] i nr [REDAKTION]. Zatem poprawa zagospodarowania działki skarżącego poprzez „dołączenie” w/w działek byłaby hipotetyczna, gdyż Skarżący oprócz zamiaru nabycia zbywanych nieruchomości lub ich części nie deklarował we

wcześniejszej korespondencji woli ich zagospodarowania a jedynie wskazywał na ustanowioną na jego rzecz służebność gruntową. W tym miejscu należy podkreślić, że gmina Lubień Kujawski jako właściciel działek o nr [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] (przed podziałem) w przypadku ich sprzedaży pozbawiłaby w praktyce całkowicie mieszkańców okolicznych ulic bezpośredniego dostępu w tym miejscu do zagospodarowanych terenów rekreacyjnych wzdłuż jeziora i samego jeziora od ulicy [REDAKTOWANE]. Pozostałoby wejście oddalone o kilkaset metrów. Podobna sytuacja miałaby miejsce w sytuacji zbycia pozostałych po podziale działek o nr [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]. Poza tym dołączenie tej działki do nieruchomości skarżącego spowodowałoby całkowite „otoczenie” działki Nabywców przez działki Skarżącego.

W powyższej sprawie należy mieć także na uwadze stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego przyjęte w wyroku z dnia 28 kwietnia 2010 roku sygn.. akt I OSK 194/10 z którego wynika, że „Uchwała przeznaczająca nieruchomość do sprzedaży, obciążona służebnością gruntową do zbycia pozostaje objęta z punktu widzenia interesu prawnego właściciela nieruchomości władnącej i nie narusza tym samym jego indywidualnego interesu”.

Zgodnie z wyrażoną w art.35 u.g.n. zasadą jawności w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, Burmistrz Lubienia Kujawskiego podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży a następnie podjął czynności wynikające z uprawnień określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Prawo do wyboru trybu zbycia nieruchomości przez organ wykonawczy gminy był wielokrotnie podnoszony w orzecznictwie sądowoadministracyjnym. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 27 marca 2014 r. sygn.. akt II SA/Bk 122/14, stwierdził: "Oderwane od okoliczności faktycznych danego przypadku założenie, że sam fakt przylegania nieruchomości gminnej do dwóch nieruchomości jest równoznaczny z funkcjonalnym powiązaniem nieruchomości z każdą z przyległych działek i automatycznie wyklucza bezprzetargowy tryb sprzedaży, narusza zastrzeżone organowi wykonawczemu gminy prawo wyboru nabywcy nieruchomości. (...) Przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawia organowi decyzyjnemu ocenę wystąpienia przesłanki pierwszeństwa w bezprzetargowym nabyciu nieruchomości gminnej, która samodzielnie nie może być zagospodarowana a może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości podmiotu zainteresowanego jej nabyciem”.

Wobec zaistniałego stanu faktycznego i prawnego, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji stwierdza, że nie dopatrzyła się nieprawidłowości w bezprzetargowym zbyciu działek oznaczonych numerami [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE].

Mając powyższe na uwadze, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zarekomendowała Radzie Miejskiej podjęcie uchwały w brzmieniu określonym w przedłożonym stanowisku.

Po przeanalizowaniu stanowiska Skarżącego oraz ustaleń dokonanych przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska uznała podnoszone w skardze zarzuty za bezzasadne.

Pouczenie: Zgodnie z art. 239 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm.) 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

Marek Małachowski