

**UCHWAŁA Nr...../....**  
**RADY MIASTA ŻYRARDOWA**  
z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Prezydenta Miasta Żyrardowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 3 i art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), uchwala się, co następuje:

**§1.**

Po rozpatrzeniu skargi na działanie Prezydenta Miasta Żyrardowa w zakresie opieszałości w działaniu organu wykonawczego, uznaje się skargę za .....

**§2.**

Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

**§3.**

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta Żyrardowa do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

**§4.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICĄCY KOMISJI SKARG  
WNOSKÓW I PETYCJI  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Gregorz Obłocinski

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 i 721), dalej jako: „ustawa”, Rada gminy rozpatruje skargi na działanie Prezydenta, w tym celu powołuje się komisję skarg, wniosków i petycji. Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) jeśli przepisy szczegółowe nie określają innych organów właściwych do rozpatrzenia skargi, Rada gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi na działanie prezydenta miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji RMŻ na posiedzeniu w dniu 24 września 2024 r. zapoznała się z dokumentacją w sprawie i zarekomendowała uznanie skargi za bezzasadną z przyczyn wskazanych w stanowisku stanowiącym załącznik do uchwały.

Wobec powyższego Rada Miasta Żyrardowa, uznając uzasadnienie zawarte w załączniku do uchwały za prawidłowe, uznaje skargę za bezzasadną.

PRZEWODNICĄCY KOMISJI SKARGI  
WNOSKÓW I PETYCJI  
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Grzegorz Obłąkowski

**Stanowisko Komisji Skarg Wniosków i Petycji RMŻ w sprawie  
rozpatrzenia skargi na działanie Prezydenta Miasta Żyrardowa**

W dniu 24.09.2024 r. odbyło się posiedzenie Komisji Skarg, Wniosków i Petycji RMŻ, na którym omówiona została skarga na działania Prezydenta Miasta Żyrardowa, która wpłynęła do Rady Miasta Żyrardowa w dniu 23.10.2023 r.

Skarżący zarzuca Prezydentowi Miasta Żyrardowa brak podjęcia działań mających na celu sprzedaż na jego rzecz nieruchomości o nr działki 4282/110 przyległej do jego nieruchomości, którą nabył jako jeden ze spadkobierców swojego ojca. Skarżący wskazuje, że sprawy spadkowe są w toku, trwa zniesienie współwłasności nieruchomości. Chciałby, aby sprzedaż nastąpiła tylko na jego rzecz, a nie pozostałych współwłaścicieli. Swój wniosek motywuje tym, że wykup działki da jemu i jego rodzinie (żonie i dzieciom) poczucie bezpieczeństwa, spokoju, dzieciom więcej miejsca na zabawę. Skarżący wskazał, że został poinformowany o tym, że po okresie dzierżawy będzie miał możliwość wykupu działki w drodze przetargu zamkniętego. Natomiast w sierpniu 2023 r. powziął informację o tym, że dla nieruchomości 4282/110 i 4282/111 będzie wydana decyzja o warunkach zabudowy. Skarżący prosi o możliwość przyznania mu na własność działki 4282/110 bez przyłączenia do działki zasadniczej. Nie wie ile potrwa zniesienie współwłasności nieruchomości zasadniczej, której jest współwłaścicielem. Swoje prawo wywodzi na podstawie Uchwały nr XLII/286/93 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 16 grudnia 1993 r. w sprawie sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Żyrardowa uzyskała wyjaśnienia od Prezydenta Miasta Żyrardowa, w których przedstawiono chronologicznie opis stanu faktycznego sprawy (treść pism składanych przez skarżącego i odpowiedzi na nie) oraz wskazano, że bezprzetargowy tryb zbycia gminnej nieruchomości określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie ma zastosowania w przypadku, gdy zamiar jej nabycia zgłasza więcej niż jeden z właścicieli przyległych nieruchomości, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie. (Wyrok SN z 06.03.2009 r., II CSK, Wyrok NSA z 14.09.2017 r., I OSK(...). „(...) zbycie (w przypadku zainteresowania nieruchomością więcej niż przez jeden podmiot) powinno nastąpić na równych prawach dla

*wszystkich - co zapewnia tryb przetargowy. Organ gminy nie może zatem dowolnie wybrać jednego z zainteresowanych właścicieli nieruchomości przyległych - nawet jeżeli uważa, że nabycie przez niego nieruchomości najbardziej poprawiłoby warunki zagospodarowania jego nieruchomości. Skoro bowiem z woli ustawodawcy nieruchomości publiczne powinny być zbywane na jednakowych zasadach, to dotyczy to także sytuacji, w której nabycie takiej nieruchomości mogłoby poprawić warunki zagospodarowania kilku różnych nieruchomości (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 19.12.2017 r, sygn. Akt II SA/Lu (...), wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 sierpnia 2020 r, sygn. II SA/Wr(...))”.*

Zwrócono także uwagę na nieaktualność ww. uchwały Rady Miasta Żyrardowa, z uwagi na dokonanie podziału nieruchomości w niej wskazanej, przez co uchwała ta odnosi się do nieruchomości, która nie istnieje, wskazano także uwagę na utrudnienia związane ze stanem właścicielskim nieruchomości zasadniczej Skarżącego – trwające sprawy o zniesienie współwłasności.

Wyjaśniano dalej, że na skutek wielu analiz zagospodarowania spornej nieruchomości podjęto decyzję o wszczęciu procedury zbycia nieruchomości stanowiącej łącznie dz. 4282/111 i 4282/110 o pow. 506 m<sup>2</sup> w trybie przetargu nieograniczonego, w związku z czym wystąpiono o wydanie warunków zabudowy.

Przechodząc do analizy przepisów prawa i stanu faktycznego sprawy należy wskazać, że uchwała nr XLII/286/93 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 16 grudnia 1993 r. w sprawie sprzedaży lub przekazania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, na którą powołuje się Skarżący, dotyczy zgody na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości spornej przed jej podziałem. Z tego względu, że Rada Miasta wyraziła zgodę na zbycie dz. ew. 4282/104, która aktualnie nie istnieje, w skutek jej podziału m.in. na dz. 4282/111 i 4282/110, uchwała ta nie może być podstawą do sporządzenia przez organ wykonawczy wykazu nieruchomości dz. nr 4282/111 i 4282/110 do zbycia. W przedstawionym stanie faktycznym mamy *de facto* do czynienia z nowymi działkami, które nie odpowiadają treści wcześniej podjętej uchwały. Zgodnie z obecną linią orzeczniczą, uchwały w sprawie sprzedaży gminnych nieruchomości powinny zawierać szczegółowo określone nieruchomości (z podaniem nr działki, adresu/położenia oraz powierzchni).

Bez względu jednak na powyższe, podkreślenia wymaga, że gdyby uchwała ta była prawidłowa albo podjęta zostałaby kolejna uchwała, zgodna z aktualnym podziałem, to sama uchwała upoważniająca do zbycia nieruchomości nie jest wiążąca dla organu wykonawczego. Na jej podstawie organ ma prawo, a nie obowiązek do rozporządzania mieniem komunalnym, gdyż zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, to

organ wykonawczy, a nie rada gminy ma kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminnym. W praktyce oznacza to, że z uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości nie wynikają żadne roszczenia dla osób trzecich o nabycie nieruchomości.

Odchodząc od kompetencji poszczególnych organów gminy w zakresie zarządzania mieniem komunalnym, a skupiając się na analizie przedmiotowej sprawy pod kątem ewentualnych możliwości zbycia na rzecz Skarżącego nieruchomości w drodze bezprzetargowej, to mogłaby się ona odbyć, gdyby istniała podstawa prawna z art. 37 ust. 2 pkt 6 (u.g.n.), który stanowi, że: „*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*” i pod warunkiem, żaden inny właściciel nieruchomości przyległej nie byłby zainteresowany nabyciem nieruchomości. W rozpatrywanej sprawie przede wszystkim nieruchomości o nr działek 4282/111 i 4282/110 mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości, dlatego też organ wystąpił o warunki zabudowy dla nich. Gdyby tak nie było, to w związku z zainteresowaniem nieruchomością przez więcej niż jeden podmiot, zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich - co zapewniłby tryb przetargowy.

Argumenty wykazywane w pismach Strony dot. prawa pierwokupu gminnej działki wynikającego z uchwały nr XLII/286/93 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 16 grudnia 1993 r. są bezpodstawne.

W oparciu o wyżej przeprowadzoną analizę, na podstawie ww. uchwały nie przysługuje Stronie roszczenie o jej nabycie. Zgodnie z obecnymi przepisami prawa, prawo pierwokupu gminnej nieruchomości nie może przysługiwać podmiotom prywatnym, z kolei prawo pierwszeństwa nabycia zostało określone w art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) i nie odnosi się do powyższego przypadku, w sprawie nie znajduje także zastosowania art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.).

W związku z powyższym zarzut podniesiony w skardze jest bezpodstawny, tym samym Komisja po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją w sprawie rekomenduje uznać skargę na działania Prezydenta Miasta Żyrardowa za bezzasadną.

Przewodniczący Komisji Skarg,  
Wniosków i Petycji  
Rady Miasta Żyrardowa

