

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.

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI SKARG,
WNIOSKÓW I PETYCJI
RADY MIASTA ŻYRARDOWA

Gregorz Obiwojski

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 SKARG,
WNOSKÓW I PETYCJI
RADY MIASTA ŻYRARDOWY

Gregorz Obłochowski

**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 03.10.2023 r.

Skarżąca zarzuca Prezydentowi Miasta Żyrardowa brak podjęcia działań mających na celu sprzedaż na jej rzecz nieruchomości o nr działki 4282/111 przyległej do jej nieruchomości o nr działki 4289. Prawo to 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, a ponadto na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Skarżąca wyraziła także zainteresowanie nieruchomością (o nr działki 4282/110), przylegającą do nieruchomości, do której Skarżąca wywodzi sobie prawo. Skarżąca powołała się na podejmowanie wieloletnich, bezskutecznych działań w Urzędzie Miasta Żyrardowa w tym przedmiocie. Wskazała, że aktualnie planowana jest próba połączenia nieruchomości (działka o nr 4282/111 i 4282/110), których kupnem jest zainteresowana i wydania warunków zabudowy dla tych nieruchomości dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego. Skarżąca nie godzi się na takie rozwiązanie, wskazuje, że inni sąsiedzi również. O nabycie tej samej nieruchomości wystąpił także właściciel innej nieruchomości przyległej (nieruchomości o nr działek).

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 skarżącą 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. IISA/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.

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 m² 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 Skarżąca, dotyczy zgody na sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości spornej przed jej podziałem. Z tego względu, że Rada Miasta wyraziła zgodę na zbycie cz. 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. 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 Skarżącej 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. Dalej nieruchomość stanowiąca własność Skarżącej, posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej z dwoma urządzonymi zjazdami (jeden do budynku mieszkalnego, drugi do budynku niemieszkalnego). Do przedmiotowych nieruchomości przylega więcej działek innych właścicieli, którzy również są zainteresowani przyłączeniem ich do swoich nieruchomości. Skarżącej nie przysługuje prawo pierwokupu, gdyż zgodnie z obecnymi przepisami prawa, prawo pierwokupu gminnej nieruchomości nie może przysługiwać podmiotom prywatnym. Nie jest ona także uprawniona do nabycia nieruchomości na podstawie prawa pierwszeństwa nabycia z art. 34 ust. 1 z dnia 21 sierpnia 1997 r. 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

