

Uchwała Nr XIII/.../2015
Rady Miejskiej w Lipianach
z dnia ... grudnia 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Lipian

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 poz. 1515) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267; zm.: Dz. U. z 2014 r. poz. 183 i poz. 1195 oraz z 2015 r. poz. 211, poz. 702 i poz. 1274) Rada Miejska w Lipianach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Skargę na działalność Burmistrza Lipian uznaje się za bezzasadną.

2. Uzasadnienie faktyczne i prawne sposobu załatwienia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Lipianach do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.) rozpatrzenie skargi dotyczącej działalności burmistrza należy do rady gminy.

W dniu 13 listopada 2015r. do biura Rady Miejskiej w Lipianach wpłynęła skarga na działalność Burmistrza Lipian w zakresie gospodarki nieruchomościami.

W oparciu o ustalenia dokonane przez Komisję Rewizyjną stwierdzono co następuję.

W dniu 29 czerwca 2010 r. do Urzędu Miejskiego w Lipianach wpłynął wniosek skarżącego z prośbą o sprzedaż przyległego pasa terenu, który sąsiaduje bezpośrednio z działką stanowiącą własność wnioskodawcy. Chodziło wówczas o część działki nr 4/7 m. Lipiany. Do wniosku została dołączona mapa z oznaczonym terenem, którym skarżący był zainteresowany. W przedmiotowym piśmie skarżącego nie określił jednoznacznie trybu nabycia nieruchomości.

Po rozpatrzeniu wniosku została sporządzona odpowiedź w dniu 02 sierpnia 2010 r., w której skarżący został poinformowany o tym, że:
- sprzedaż części działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany będzie możliwa dopiero po dokonaniu podziału ww. nieruchomości,

- sprzedaż miałyby nastąpić w trybie bezprzetargowym na poszerzenia nieruchomości oznaczonej jako działka 4/8, której jest on właścicielem, jednak zgodę na zbycie została uwarunkowana zobowiązaniem się wnioskodawcy do pokrycia kosztów podziału działki nr 4/7 oraz kosztów wyceny nieruchomości,
- właściciele działki nr 4/3 otrzymali propozycję wykupu części działki nr 4/7, która przylega bezpośrednio do ich nieruchomości; jeśli wyraziliby oni chęć nabycia, wówczas koszty podziału rozłożyłyby się proporcjonalnie na dwóch zainteresowanych.
- skarżący poproszony został również o wypowiedzenie się, czy odpowiadają mu przedstawione warunki nabycia nieruchomości.

Właściciel działki nr 4/3 obręb 3 m. Lipiany, po otrzymaniu korespondencji odnośnie proponowanego nabycia części działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany, stawiał się osobiście w Urzędzie Miejskim w Lipianach (pokój nr 2) i wypowiedział się co do złożonej propozycji, że nie jest zainteresowany nabyciem części działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany.

Skarżący, po otrzymaniu pisma, również stawiał się osobiście w siedzibie tut. urzędu (pokój nr 2) i został poinformowany przez pracownika ds. gospodarowania nieruchomościami, że w/w właściciel nie jest zainteresowany nabyciem proponowanej nieruchomości. Wówczas skarżący zapytał pracownika, czy on może zlecić dokonanie podziału, bo ma znajomego geodetę i tym samym może uzyskać mniejsze koszty usługi geodezyjnej. Skarżący został poinformowany, że jest to możliwe i w przypadku konieczności wydania geodecie jakichkolwiek pełnomocnictw czy dokumentów, ze strony Gminy wszystko zostanie załatwione.

Podziału działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany miał dokonać geodeta na zlecenie skarżącego. Jednak skarżący nie zlecił podziału nieruchomości.

W dniu 05 listopada 2013 r. do Urzędu Miejskiego w Lipianach (a nie jak zostało wskazane w skardze – w roku 2012) wpłynął ponowny wniosek skarżącego o sprzedaż części działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany o obszarze zaznaczonym na załączonej do wniosku mapie. Prośba tym razem dotyczyła sprzedaży bezprzetargowej w celu polepszenia zagospodarowania działki przyległej stanowiącej jego własność. We wniosku skarżący zobowiązał się do pokrycia wszelkich kosztów związanych z przedmiotową sprzedażą. Choć we wniosku wskazał tylko część działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany, na załączonej mapie oznaczył dodatkowo teren działki nr 4/2 obręb 3 m. Lipiany (obecnie działka nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany). Działka 4/2 obręb 3 m. Lipiany stanowiła drogę (obecnie droga obejmuje działkę o numerze 4/11).

W związku z pismem skarżącego podjęta została decyzja o sprzedaży działki, która zostałaby wydzielona z drogi (obecnie działka nr 4/10) w trybie przetargu nieograniczonego. Obecna działka nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany o pow. 78 m² posiada regularny kształt, posiada dostęp do drogi, nie stanowi nieruchomości, która wyrównałaby granice działki nr 4/8 obręb 3 m. Lipiany ani nie jest niezbędna w celu polepszenia zagospodarowania działki nr 4/8, zatem sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz skarżącego nie znajdowała uzasadnienia.

Natomiast później, po wygranym przetargu i dokonaniu zakupu przez skarżącego działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany, nastąpiłby podział działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany i sprzedaż jej części w drodze bezprzetargowej. Takie były zamierzenia.

Skarżący został poinformowany osobiście o warunkach i trybie sprzedaży nieruchomości, o które wnioskował.

W dniu 25 stycznia 2014 r. pracownik ds. gospodarki nieruchomości otrzymał od skarżącego emaila z zapytaniem, na jakim etapie są przygotowania nieruchomości do sprzedaży. Skarżący pytał również, czy Rada podjęła już uchwałę o sprzedaży, zapytał o koszty wydzielenia działki i innych wydatków, jak również o cenę za 1m².

W dniu 28 stycznia 2014 r. pracownik udzielił odpowiedzi na emaila, informując, że podział działki nr 4/2 (droga) został zlecony, pracownik przypomniał również, że część

działki drogowej zostanie wystawiona do przetargu, podał przyczyny trybu przetargowego. Pracownik napisał także, że następnie zlecony zostanie podział działki nr 4/7, gdzie wydzielona część zostanie przeznaczona do sprzedaży bezprzetargowej. W emailu podane zostały również przybliżone koszty podziału, aktualizacji użytków, przygotowania dokumentów, wyceny, jak również cenę za 1 m² nieruchomości. Skarżący został poinformowany również o tym, że uchwały zostaną podjęte po podziałach nieruchomości.

Od tej pory pracownik informował skarżącego na bieżąco drogą elektroniczną o postępach w sprawie, jak również odpowiadał na wszelkie pytania związane ze sprzedażą.

Na sesji Rady Miejskiej w Lipianach w dniu 18 czerwca 2015 r. zostały podjęte uchwały o likwidacji drogi gminnej stanowiącej działkę nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany oraz o sprzedaży jej w drodze ustnego przetargu nieograniczonego. Użytek działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany zmieniany został przez geodetę na Bp przy likwidacji drogi czyli użytku dr. Teren, na których znajduje się nieruchomość nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lipiany, natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lipiany nieruchomość znajduje się w strefie o ustaleniach: teren zabudowy mieszkaniowej. Wg wyceny wartość działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany wynosiła 3.400,00 zł, jej cena wywoławcza w przetargu została podwyższona o koszty podziału i koszty zmiany użytku do kwoty 6.000,00 zł. W dniu 17 listopada 2015 r. został ogłoszony przetarg, jednak z uwagi na brak wywieszenia przedmiotowej działki na wykazie na 21 dni, został on odwołany.

Po sporządzeniu i wywieszeniu niniejszego wykazu, w dniu 19 stycznia 2015 r. został ogłoszony przetarg, który został przeprowadzony 20 lutego 2015 r. o godz. 11.00 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Lipianach. W przetargu udział wzięli skarżący oraz inna osoba, którzy w wyznaczonym terminie wpłacili wadium. Przetarg wygrała inna osoba, która wylicytowała cenę działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany na kwotę 10.000,00 zł.

W krótkim okresie po wygraniu przetargu, osoba ta zapytała pracownika ds. gospodarki nieruchomościami, kiedy Gmina Lipiany będzie sprzedawać wąski teren gruntu od ul. Sikorskiego, bo jest on zainteresowany zakupem przedmiotowej działki aż do Jeziora Wądół. W terenie dokonano oceny nieruchomości, aby przeanalizować w jakiej formie i postaci można byłoby ją przeznaczyć do sprzedaży. Rozpatrywane były różne możliwości sprzedaży niniejszej nieruchomości. Podjęta została decyzja o wydzieleniu z działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany nieruchomości o takim kształcie, jaki obecnie posiada działka nr 4/12 obręb 3 Lipiany i przeznaczyć ją do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego. Po rozstrzygnięciu przetargu na sprzedaż działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany, zbycie bezprzetargowe działki nr 4/12 obręb 3 m. Lipiany, nie mogło być w tej sytuacji rozpatrywane, z uwagi na fakt, iż zainteresowany, który jest właścicielem działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany stał się stroną i również był, oraz jest nadal, zainteresowany kupnem działki nr 4/12 obręb 3 m. Lipiany. Zatem wszelkie wcześniejsze ustalenia i decyzje, co do trybu i warunków sprzedaży części działki nr 4/7 obręb 3 m. Lipiany stały się niewiążące. Zatem skarżący nie może zasłaniać się stwierdzeniem, że we wniosku z roku 2010 została mu obiecana sprzedaż bezprzetargowa, skoro prawa własnościowe nieruchomości sąsiednich uległy zmianie, zatem warunki sprzedaży i wybór trybu zbycia zostały rozpatrzone w innych kategoriach.

Fakt, iż jest dwóch zainteresowanych nabyciem nieruchomości jest oczywiście dla Gminy korzystniejsze, ponieważ możliwe jest uzyskanie wyższej ceny. Jednak fakt uzyskania wyższej ceny nie był główną przesłanką przy podejmowaniu decyzji o trybie i warunkach sprzedaży działki nr 4/12 obręb 3 m. Lipiany. Przeznaczając do sprzedaży w drodze bezprzetargowej działkę nr 4/12 obręb m. Lipiany uniemożliwiłoby możliwość jej nabycia właścicielowi działki nr 4/10 obręb 3 m. Lipiany, który jest zainteresowany jej nabyciem.

Wyszczególnione powyżej działania Urzędu dokonywane były w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774):

- odnośnie sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu – art. 37 ust. 1, art. 38, ust. 1 i 2;
- odnośnie formy przeprowadzenia przetargów – art. 40 ust. 1, 2, 2a i 3;
- odnośnie sporządzenia wykazu – art. 35,
- odnośnie sprzedaż bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej – art. 37 ust. 2 pkt. 6.

W odniesieniu do ogłaszania i przeprowadzania przetargów zastosowano również przepisy wynikające z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2014 r. poz 1490).

W związku z powyższym Rada Miejska w Lipianach nie widzi podstaw do uznania skargi za zasadną.

Zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267) 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.