

UCHWAŁA NR .../.../... PROJEKT

RADY GMINY LUBAŃ

z dnia .....

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Lubań

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 i art. 238 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.), **Rada Gminy Lubań uchwala, co następuje:**

§1

1. Skargę mieszkańca Lubania z dnia 5 listopada 2020 r. na działalność Wójta Gminy Lubań w sprawie sprzedaży działki nr 1121/1 o pow. 0,5 ha położonej w Pisarzowicach – przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod przemysł i rzemiosło uciążliwe, uznaje się za bezzasadną.
2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Gminy Lubań, którą zobowiązuje się do zawiadomienia wnioskodawcy o sposobie rozpatrzenia skargi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
RADCA PRAWNY  
Wojciech Popławski  
WBA/408

Załącznik do Uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Lubań

z dnia .....

### Uzasadnienie

Do Biura Rady Gminy Lubań w dniu 5 listopada 2020 r. wpłynęła skarga mieszkańca Lubania na działalność Wójta Gminy Lubań. Przedmiotem skargi była odmowa sprzedaży działki nr 1121/1 o pow. 0,5 ha położonej w Pisarzowicach – przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego pod przemysł i rzemiosło uciążliwe.

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, rada gminy rozpatruje skargi, wnioski oraz petycje składane przez obywateli. W tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji. W związku z powyższym, stosownie do swoich kompetencji wynikających z art. 19 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym w celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, zbadania zarzutów w nim zawartych, przygotowania opinii i projektu uchwały w tej sprawie, Przewodnicząca Rady Gminy Lubań skierowała przedmiotowy wniosek do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z przedmiotową skargą, wystąpiła do Wójta Gminy Lubań w trybie §93 Statutu Gminy Lubań pismem z dnia 13 listopada 2020 r. z prośbą o przygotowanie wyjaśnień na zarzuty. W dniu 23 listopada 2020 r. do Biura Rady Gminy Lubań pismem z dnia 19 listopada 2020 r. wpłynęły wyjaśnienia Sekretarz Gminy Lubań (z upoważnienia Wójta Gminy Lubań). Stosowne wyjaśnienia podczas posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 7 grudnia 2020 r. złożył także Kierownik Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Środowiska.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zapoznała się z treścią skargi, a także z wyjaśnieniami złożonymi przez Sekretarz Gminy Lubań (z upoważnienia Wójta Gminy Lubań) oraz kierownika Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Środowiska. W wyniku wnikliwe przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji zauważyła, iż z uwagi na to, że wnioskodawca jest właścicielem działki sąsiedniej nr 1108/1, wnioskowaną działkę zadeklarował nabyć celem poprawienia warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Generalną zasadą przy zbywaniu nieruchomości gminnych jest stosowanie trybu przetargowego. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) „Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu”. Wymienione w art. 37 ust. 2 przypadki zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym mają charakter wyjątku od reguły przetargowego zbywania nieruchomości. Tym samym jako wyjątki nie mogą być interpretowane w sposób rozszerzający.

Jednym z wyjątków bezprzetargowego zbycia nieruchomości gminnych jest sytuacja uregulowana w art. 37 ust. 2 pkt 6 cytowanej wyżej ustawy, tj., gdy „przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza

RADCA PRAWNY

Michał Popławski  
1/408

tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.”. Aby takie zbycie było możliwe, należy rozpatrzyć obie przesłanki zbycia, zarówno kwestię poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, jak i brak możliwości zagospodarowania nieruchomości jako nieruchomości samodzielnej.

Według złożonych wyjaśnień, w pierwszej kolejności skupiono się na drugiej przesłance. Badając przesłankę umożliwiającą wybór bezprzetargowej formy zbycia określonej w art. 37 ust 2 pkt 6, analizie poddano zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubań w części dotyczącej powierzchni nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod działalność produkcyjną i pod rzemiosło uciążliwe, kształt działki umożliwiający jej samodzielne zagospodarowanie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość skomunikowania nieruchomości z drogą publiczną (w myśl §78, §79 i §113 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 ze zm.)

Zarówno powierzchnia działki (0,5 ha), jak i jej kształt pozwalają na jej zagospodarowanie jako odrębnej nieruchomości. Wątpliwość wzbudził jednak warunek możliwości skomunikowania przedmiotowej działki z drogą publiczną. Działka nr 1121/1 położona w Pisarzowicach (Gmina Lubań) zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi publicznej (droga krajowa). Pozbawiona jest ponadto dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej. Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Lubań podjął decyzję o wystąpieniu do zarządcy drogi krajowej (Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad) o opinię dotyczącą skomunikowania działki nr 1121/1 w Pisarzowicach z drogą krajową (droga nr 30). W dniu 8 października 2020 r. do Urzędu Gminy Lubań wpłynęło wezwanie GDDKiA dotyczące uzupełnienia wniosku w sprawie wyrażenia zgody na lokalizację zjazdu indywidualnego z drogi krajowej nr 30 do działki nr 1121/1 położonej w Pisarzowicach. Kierownik Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Środowiska dokonał rozpoznania w kwestii szacunkowych kosztów koniecznych do wykonania dokumentacji. Należy zaznaczyć, że uzupełnienie wniosku o wyrażenie zgody na wykonanie zjazdu wiąże się z wydatkowaniem środków publicznych. W budżecie gminy na rok 2020 nie ma zaplanowanych środków na opracowanie niezbędnej dokumentacji oraz wykonanie zjazdu. Na uwagę zasługuje fakt, iż uzupełnienie wniosku nie gwarantuje wydania zgody na zjazd. Zgodnie bowiem z wyjaśnieniami kierownika Referatu Inwestycji, Rolnictwa i Środowiska po rozmowie z kierownikiem jednostki GDDKiA (Oddział we Wrocławiu, Rejon w Lubaniu), w latach ubiegłych GDDKiA na odcinku drogi krajowej nr 30 w granicach administracyjnych Gminy Lubań (tj. w Uniegoszczy oraz Pisarzowicach) nie wydał pozytywnego uzgodnienia zjazdu indywidualnego ani publicznego.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Lubań podjął decyzję o kontynuowaniu zagospodarowaniu nieruchomości w dotychczasowy sposób (tj. w formie dzierżawy – w chwili obecnej nieruchomość dzierżawiona jest na cele rolne – umowa dzierżawy nr 19/2018 z dnia 13 grudnia 2018 r.).

Warto nadmienić, że art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozostawia organowi wykonawczemu ocenę wystąpienia przesłanki pierwszeństwa w bezprzetargowym

RAJCA PRAWNY  
Kopłowski  
KAL/SOP

nabyciu nieruchomości gminnej, która samodzielnie nie może być zagospodarowana, a może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości podmiotu zainteresowanego jej nabyciem (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 27 marca 2014 r., sygn. akt II SA/Bk 122/14). Tym samym należy przyjąć, że to na organie gospodarującym nieruchomościami ciąży obowiązek ustalenia, czy zbywana przez niego nieruchomość może poprawić warunki zagospodarowania więcej niż jednej nieruchomości sąsiedniej. Już potencjalna możliwość kupna tej nieruchomości wyklucza zastosowanie trybu bezprzetargowego i nie zmienia tego faktu nawet brak zainteresowania sprzedażą właścicieli innych przyległych nieruchomości (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 27 września 2012 r., sygn. akt II SA/O1 1078/12). W tej sytuacji postawa organu nie może pozostawać bierna i niejako wykorzystując brak zainteresowania innych sąsiadów, nie może on zbyć nieruchomości pierwszemu, który wyraził zainteresowanie jej nabyciem. Potwierdza to orzecznictwo. Brak reakcji właścicieli innych nieruchomości przylegających do sprzedawanej działki wobec informacji dotyczącej toczących się rokowań odnośnie sprzedaży tej działki, nie może oznaczać, iż powyższe zwalnia organ z obowiązku przeprowadzenia przetargu (wyrok WSA w Poznaniu z dnia 7 lipca 2010 r., sygn. akt IV SA/Po 230/10).

Działka nr 1121/1 położona w Pisarzowicach (Gmina Lubań) przylega również do innych nieruchomości. Po stwierdzeniu, że działka nie może funkcjonować jako odrębna nieruchomość, organ w dalszej kolejności winien ustalić, czy właściciele działek sąsiednich mogliby poprawić warunki ich zagospodarowania. W takiej sytuacji istniałaby konieczność sprzedaży w drodze przetargu gwarantującego udział wszystkich właścicieli działek sąsiednich.

Niewłaściwe zastosowanie omawianego przepisu pociąga za sobą określone skutki prawne. Dlatego też, gdy możliwość poprawy warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości, konieczne jest przeprowadzenie przetargu. W takiej sytuacji umowa zawarta bez uprzedniego zachowania obligatoryjnego trybu postępowania jest nieważna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r., sygn. akt II CSK 589/08).

Po zapoznaniu się ze zgromadzonym materiałem Komisja Skarg, Wniosków i Petycji na posiedzeniu w dniu 7 grudnia 2020 r. jednogłośnie uznaje, że zarzuty w skardze są bezzasadne.

Rada Gminy Lubań podziela stanowisko Komisji Skarg, Wniosków i Petycji dotyczące sposobu rozpatrzenia przedmiotowej skargi. W związku z powyższym uzasadnione jest uznanie skargi za bezzasadną.

Poucza się Skarżącego, że zgodnie z art. 239 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, nie została uwzględniona, a skarżący ponowił swoją skargę bez wskazania nowych okoliczności – Rada może podtrzymać stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadomienia wnioskodawcy.

  
RADCA PRAWNY  
Wojciech Jędrzejewski  
WL/L/40