

Uchwała Nr XLIII / 302 / 2017

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia 10 sierpnia 2017r.

w sprawie skargi na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Kępno

Na podstawie art. 223 § 1, art. 227, art. 229 pkt 3, art. 237 § 1 i § 3-4 oraz art. 238 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446; zm.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) **Rada Miejska w Kępnie uchwala, co następuje:**

§ 1

Skargę na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Kępno złożoną w dniu 10 lipca 2017 roku przez stowarzyszenie z siedzibą w Kępnie uznać za bezzasadną.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Kępnie.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Andrzej Stachowiak

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XLIII/302/2017
RADY MIEJSKIEJ W KĘPNIE
z dnia 10 sierpnia 2017r.

w sprawie **skargi na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Kępno**

W dniu 10 lipca 2017 roku do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Kępnie wpłynęło pismo Wydziału Kontroli, Prawnego i Nadzoru Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu przekazujące Radzie Miejskiej w Kępnie skargę stowarzyszenia z siedzibą w Kępnie z dnia 24 czerwca 2017 roku na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Kępno.

Z treści skargi wynika, że dotyczy ona działalności Burmistrza Miasta i Gminy Kępno w zakresie dotyczącym nieruchomości, którą faktycznie użytkuje skarżący. Skarżący nie zgadza się z postępowaniem Burmistrza w zakresie działań podejmowanych w stosunku do niego, a zmierzających w mniemaniu skarżącego do przejęcia tego gruntu i lokali użytkowych, które na tym gruncie są również umiejscowione. W dalszej części skargi skarżący przedstawia rys historyczny dotyczący jego działalności i niektóre działania podejmowane w stosunku do niego, a polegające na kierowaniu pism na adres siedziby stowarzyszenia.

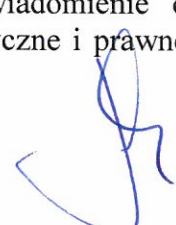
Zgodnie z treścią art. 223 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego (dalej kpa) organy państwowe, organy samorządu terytorialnego i inne organy samorządowe oraz organy organizacji społecznych - rozpatrują oraz załatwiają skargi i wnioski w ramach swojej właściwości.

Przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw (art. 227 kpa).

Zgodnie z treścią art. 229 pkt. 3 kpa 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, z wyjątkiem spraw określonych w pkt 2 tego przepisu jest rada gminy.

Organ właściwy do załatwienia skargi powinien załatwić skargę bez zbędnej zwłoki, nie później jednak niż w ciągu miesiąca. O sposobie załatwienia skargi zawiadamia się skarżącego. W razie niezałatwienia skargi w terminie określonym w § 1 stosuje się przepisy art. 36-38 (art. 237 § 1 i § 3-4 kpa).

Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi powinno zawierać: oznaczenie organu, od którego pochodzi, wskazanie, w jaki sposób skarga została załatwiona, oraz podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego osoby upoważnionej do załatwienia skargi lub, jeżeli zawiadomienie sporządzone zostało w formie dokumentu elektronicznego, powinno być opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Zawiadomienie o odmownym załatwieniu skargi powinno zawierać ponadto uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239 (art. 238 § 1 kpa).



Mając na uwadze treść skargi i stan faktyczny ustalony w toku rozpatrywania skargi zważyć należy co następuje. W dniu 27 maja 1990r. weszły w życie przepisy ustawy *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* i na podstawie art. 5 ust. 1 tej ustawy mienie w postaci działki oznaczonej w operacie ewidencji gruntów jako działka znajdująca się w miejscowości Kępno, użytkowana przez skarżącego i na której znajduje się jego siedziba wraz z lokalami użytkowymi, stała się własnością gminy, a w dniu 26 lutego 1997r. została jedynie wydana deklaratoryjna decyzja komunalizacyjna Wojewody Kaliskiego stwierdzająca nabycie własności gminy. Stąd od dnia 27 maja 1990r. przedmiotowe działki są własnością Gminy Kępno, a korzystanie z nich może odbywać się jedynie na podstawie umów najmu, dzierżawy lub użytkowania z Gminą Kępno w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na fakt, że ani skarżący, ani pozostałe osoby prowadzące w wyodrębnionych na w/w nieruchomości lokalach użytkowych działalność gospodarczą, nie posiadają stosownej umowy z Gminą Kępno, należy stwierdzić że korzystanie z tych składników mienia gminy odbywa się bezumownie. Gmina jest w związku z tym zobowiązana do uregulowania tej sytuacji, a wobec nie zawarcia w dalszym ciągu umów przeprowadzenia procesu ich przymusowego wydania gminie, włącznie z żądaniem zapłaty za okresy korzystania z gruntu gminnego. Jak bowiem ustalono wskazane w skardze pisma kierowane do skarżącego dotyczyły wezwań do uregulowania przedmiotowej sytuacji w taki sposób, że w dniu 19 lipca 2017r. była kierowana oferta zawarcia umowy użyczenia.

Organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze, a więc w przypadku Gminy Kępno – Burmistrz Miasta i Gminy Kępno, który obowiązany jest do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Pojęcie to obejmuje czynności faktyczne i czynności prawne, przy czym prawidłowość prowadzenia gospodarki ustawodawca odnosi do spełnienia niektórych warunków lub osiągania wskazanych celów. Do zasad prawidłowej gospodarki należy zachowywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, obejmujące między innymi osiąganie pożytków i przychodów z nieruchomości oraz wykonywanie czynności prawnych związanych z ustaleniem i zachowaniem stanu własności. W przypadku nieruchomości służących działalności gospodarczej do zasad prawidłowej gospodarki należałoby zaliczyć także uzyskiwanie możliwie dobrego efektu ekonomicznego działalności bez umniejszenia walorów (pogorszenia stanu) nieruchomości. Stwierdzono przy tym, że w stosunku do części nieruchomości używana jest ona przez skarżącego poprzez oddanie jej w najem dla prowadzenia działalności gospodarczej przez podmioty zewnętrzne, które to wnoszą comiesięczne opłaty z tytułu czynszu dzierżawy. Słusznie więc w stosunku do skarżącego wysyłane były pisma, które w istocie zmierzały do uregulowania zaistniałej sytuacji w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

Zawierane przez skarżącego umowy najmu lokali użytkowych w świetle obecnego stanu prawnego, a w szczególności zapoczątkowanego ww. decyzją komunalizacyjną, nie mają podstawy prawnej, ponieważ skarżący nie ma prawa do dysponowania i czerpania pożytków z mienia, które jest własnością Gminy, ani innej podstawy prawnej do korzystania i posiadania przedmiotowej nieruchomości. Osoba nie mająca więc żadnego prawa ani wynikającego z przepisu prawa, ani z umowy do dysponowania nieruchomością, nie może następnie zawierać umów które dają osobom trzecim takie prawo do nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Burmistrz Miasta Gminy Kępno, który gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości zobowiązany jest w celu prawidłowej gospodarki nieruchomościami do uregulowania sprawy bezumownie zajmowanej nieruchomości.



Przywoływane w treści skargi porozumienie, stanowiące co do istoty przedłożonego dokumentu opatrzonego datą 29.01.1991r., odpis z protokołu ze spotkania w dniu 18.01.1991 roku nie stanowi jednoznacznych ustaleń stron obecnych na spotkaniu dotyczących „działania jednostki [skarżącego] od strony finansowej”. Niniejszy protokół nie został opatrzony stosownymi podpisami stron „porozumienia”, świadczących o obustronnej zgodzie na jego ustalenia. Należy wskazać, iż niniejszy dokument nie posiada nawet załącznika w postaci udokumentowanej obecności wymienionych na spotkaniu osób w postaci chociażby listy obecności.

Jednocześnie przed dniem 18.03.1997r., tj. uprawomocnienia się decyzji nr Wojewody Kaliskiego z dnia 26.02.1997r. przedmiotowa nieruchomość zabudowana budynkiem skarżącego, położona w Kępnie o powierzchni 0,1025 ha, stanowiła własność Skarbu Państwa. Powyższe potwierdza wypis z rejestru gruntów z dnia 30.04.1996r. wydany przez Kierownika Urzędu Rejonowego w Kępnie. Natomiast z wypisu z rejestru gruntów oraz wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 10.10.1996r. również wynika, że władającym-właścicielem przedmiotowego gruntu był Skarb Państwa. Natomiast z odpisu z księgi wieczystej z 17 marca 2005r. wynika, że na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Kaliszu z dnia 26 lutego 1997r. właścicielem nieruchomości określonej w skardze jest Miasto i Gmina Kępno.

Na mocy wspomnianej wyżej decyzji Wojewody Kaliskiego z dnia 18.03.1997r. – w którym decyzja stała się ostateczna, potwierdzono że Gmina Kępno z mocy prawa nabyła, nieodpłatnie nieruchomości. Nabycie nastąpiło zgodnie ze sporządzonym spisem, opisanym w karcie inwentaryzacyjnej, stanowiącym integralną część ww. cytowanej decyzji. Sporządzony spis inwentaryzacyjny mienia ogólnonarodowego (państwowego) obejmujący nieruchomość opisaną w załączonej karcie inwentaryzacyjnej był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Kępno w okresie od 11.10.1996r. do 12.11.1996r. O wyłożeniu spisu i możliwości zgłoszenia zastrzeżeń do Komisji Inwentaryzacyjnej zainteresowane jednostki i osoby zostały powiadomione ogłoszeniami. Żadnych zastrzeżeń nie zgłoszono. Dodatkowo strony prowadzonego przez Wojewodę Kaliskiego postępowania, w tym skarżący, nie skorzystał z prawa odwołania się do Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej w terminie 14 dni licząc od daty jej skutecznie skarżącemu.

Z kolei na mocy podjętej uchwały nr XLV/253/98 Rady Miejskiej w Kępnie z dnia 16 czerwca 1998 roku w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Kępnie nr XI/70/91 z dnia 19 czerwca 1991 roku w sprawie ustalenia statutów jednostek pomocniczych Gminy, przekazano sołectwom oraz jednostkom ochotniczych straży pożarnych mienie komunalne szczegółowo określone w załączniku do uchwały. W przedmiotowej uchwale nie ujęto nieruchomości położonej w Kępnie, na której znajduje się siedziba skarżącego.

W piśmie z dnia 09.11.1997r. podpisanym przez zarząd stowarzyszenia składającego skargę wynika, że miał on wiedzę, że obiekt stanowi na podstawie decyzji komunalizacyjnej z 26 lutego 1997r. własność Gminy Kępno i wyrażał wolę przejęcia obiektu w zarząd pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

- większe remonty obiektu z budżetu Gminy Kępno;
- zwolnienie skarżącego z opłat podatku gruntowego i podatku od prowadzenia działalności gospodarczej;
- drobne naprawy i remonty (malowanie okien, drzwi, opłotowania pomieszczeń) wykonywane przez członków stowarzyszenia ze środków uzyskanych z tytułu dzierżawy pomieszczeń i gruntu.



- środki pozyskane z ww. tytułów przeznaczone oprócz na drobne remonty również na opłaty za gaz, wywóz śmieci, wodę oraz bieżące potrzeby związane z działalnością jednostki.

Ostatecznie w odpowiedzi na pismo Zarządu Miejskiego w Kępnie z dnia 29.11.2001r., Zarząd Miejsko-Gminnego Związku jednostek zrzeszających stowarzyszenia takie jak skarżącego pismem z dnia 07.01.2002r., wyraził jednoznaczne stanowisko tych jednostek, odmawiające użyczenia takich nieruchomości od gminy.

Obecnie wszystkie jednostki działające w zakresie takim jak skarżący na terenie Gminy Kępno posiadają uregulowany tytuł prawny do dysponowania nieruchomościami w celu realizacji swoich zadań statutowych, oprócz skarżącego, która odmawia zawarcia jakiegokolwiek umowy, nie uznając tym samym tytułu prawa własności Gminy Kępno nadanego decyzją komunalizacyjną.

Podsumowując zasadność wniesionego zarzutu, skargi na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Kępno w aspekcie naruszenia interesów skarżących, nie stwierdza się, aby uregulowanie obecnego stanu prawnego bezumownego korzystania z nieruchomości przez skarżącego oraz osoby prowadzące działalność gospodarczą, w jakikolwiek sposób mogłoby naruszyć interes i działalność tych podmiotów.

Reasumując zarzut bezprawnego działania Burmistrza Gminy Kępno w konfrontacji ze zgromadzonym materiałem dowodowym nie okazał się uzasadniony. Przede wszystkim podstawowym argumentem niweczącym zasadność skargi, jest fakt że nieruchomość której skarga dotyczy i na której znajduje się siedziba skarżącego nie jest jego własnością. To gmina na podstawie przepisu prawa tj. art. 5 ust. 1 ustawy 10 maja 1990r. *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* nabyła własność tej nieruchomości z mocy prawa. Następnie zaś została przez Wojewodę Kaliskiego wydana deklaratoryjna decyzja administracyjna potwierdzająca ten fakt. Powyższe potwierdzają inne dokumenty zgromadzone w toku rozpatrywania skargi, jak odpisy ksiąg wieczystych oraz wypisy z rejestrów gruntu. W świetle powyższego można więc stwierdzić, że nieruchomość o której mowa w skardze jest własnością gminy, a nie skarżącego. Skoro tak, to gmina jako właściciel mogła podejmować działania zmierzające do uregulowania zastanej sytuacji i nie może w stosunku do właściciela skarżący czynić zarzutu, jakoby działania takie były sprzeczne z prawem. Przede wszystkim z tego najważniejszego powodu, że nie posiada żadnego prawa do przedmiotowej nieruchomości. Nadto należy zważyć, że gmina zmierzała do uregulowania tej sytuacji w sposób korzystny dla skarżącego składając ofertę zawarcia umowy użyczenia, a więc bez obowiązku płacenia czynszu. Dodatkowo biorąc pod uwagę przepisy wskazanej powyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami zważyć należy, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz – art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gospodarowanie to jednak nie może być dowolne, ale musi odbywać się zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki – art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dlatego też działania Burmistrza Miasta i Gminy Kępno w stosunku do nieruchomości wskazanej w skardze nie tylko nie były nieprawidłowe, ale należy je ocenić jako prawidłowe i konieczne, co w świetle w/w argumentów wydaje się oczywiste. Właściciel taki jak gmina, nie może bowiem pozwolić aby jego nieruchomość była wykorzystywana bez podstawy prawnej przez podmiot trzeci. Nie może także skarżący zawierać umów mocą których daje podmiotom trzecim prawo do korzystania z nieruchomości w postaci umów najmu części nieruchomości, jeżeli sam nie posiada prawa do nieruchomości w myśl obowiązującej w polskim prawie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*. Która stwierdza, iż nikt nie może przenieść na drugiego więcej prawa, niż sam posiada.

Skarżący został także powiadomiony o posiedzeniu komisji rewizyjnej w dniu 4 sierpnia 2017r., na które jednak się nie stawiał. Miał więc pełną możliwość ustosunkowania się do zgromadzonego materiału, dowodów oraz przedstawienia własnej argumentacji w tym zakresie – z czego nie skorzystał.

Informuje się Skarżącego, iż zgodnie z art. 239 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016 poz. 23 ze zmianami) "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"

Biorąc pod uwagę powyższe skargę należy uznać za bezzasadną.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Andrzej Stachowiak