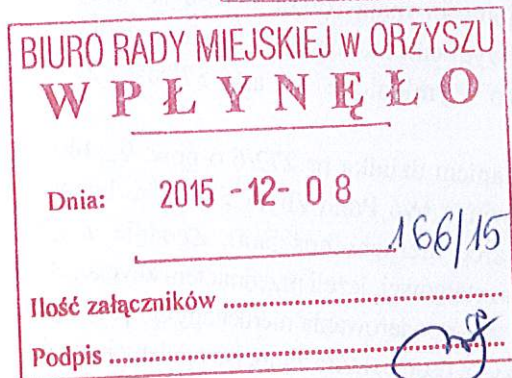


OLSZTYN, dnia 04.12.2015 r.

IGR-VIII.1411. 10.2015.BK



Pan **Andrzej Palczewski**
ul. Włodarczyńska 51H/3
07-184 Warszawa

Odpowiadając na skargę na Radę Miejską w Orzysz w sprawie rozpatrzenia skargi (przesłanej drogą elektroniczną w dniu 5.11.2015r.) na Burmistrza Orzysza w przedmiocie sprzedaży przetargowej nieruchomości komunalnej położonej w obrębie Nowe Guty, gm. Orzysz, oznaczonej działką nr 272/6 o pow. 0,2400 ha, wyjaśniam, co następuje.

Podstawą prawną do rozpatrzenia tej skargi przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego jest art. 229 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, który stanowi, że skargi dotyczące zadań lub działalności rady gminy (rady powiatu i sejmiku województwa) rozpatruje właściwy wojewoda, a w zakresie spraw finansowych – regionalna izba obrachunkowa.

Ponadto należy wyjaśnić, że Wojewoda w tym przypadku nie jest organem wyższego stopnia w stosunku do Rady Miejskiej w Orzysz i nie może załatwić Pana skargi zgodnie z oczekiwaniami – tj. unieważnić przetarg na sprzedaż w/w nieruchomości i wyegzekwować od Rady Miejskiej w Orzysz by podjęła uchwałę o sprzedaży bezprzetargowej na polepszenie warunków nieruchomości sąsiedniej, której jest Pan właścicielem.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski zgodnie z art. 258 §1 pkt 3 kpa sprawuje ogólny nadzór i kontrolę nad przyjmowaniem i załatwianiem skarg, nie ma jednak uprawnień do ingerowania w kompetencje organu stanowiącego danej gminy do rozpoznawania skarg na organ wykonawczy gminy. Kwestia ta dokładnie była Panu wyjaśniana w piśmie z dnia 22 lipca 2015r. – znak: PN.40.309.2015 Wydziału Prawnego i Nadzoru tutejszego urzędu.

Dlatego też pozostaje tylko ocena prawidłowości postępowania Rady Miejskiej w Orzysz odnośnie trybu rozpatrzenia skargi na Burmistrza Orzysza.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy należy stwierdzić, że skarga Pana na Burmistrza Orzysza została rozpatrzona właściwie przez Radę Miejskiej w Orzysz. Rada ta rozpatrzyła omawianą skargę w formie uchwały z dnia 25 listopada 2015r. – Nr XVI/107/15, w której wyraziła swoje stanowisko i uznała skargę za bezzasadną. Uchwała rozstrzygająca Pana skargę na Burmistrza Orzysza zawiera wszystkie elementy, o których mowa w art. 238 kpa, między innymi uzasadnienie prawne i faktyczne.

Niezależnie od powyższego należy wyjaśnić, że generalną zasadą zbywania nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego i Skarbu Państwa jest ich sprzedaż w drodze przetargu (art. 28 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami).

Przeprowadzanie przetargów na zbycie nieruchomości tych osób prawnych jest najbardziej racjonalne, gdyż zbywca ma zapewnione jak najlepsze warunki zbycia nieruchomości, a osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości mają równe szanse jej nabycia i zawarcia stosownej umowy sprzedaży. Wyżej wymieniona ustawa zawiera jednak wyjątki od powyższej reguły, są one szczegółowo wymienione w art. 37 ust. 2 o gospodarce nieruchomościami.

Z akt sprawy wynika, że Pana zdaniem działka nr 272/6 o pow. 0,2400 ha, położona w obrębie Nowe Guty, gm. Orzysz, powinna być Panu zbyta w drodze bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli 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. Z przytoczonego przepisu wynika, iż zwolnienie z trybu przetargowego uwarunkowane jest łącznym spełnieniem dwóch warunków, tj. niezbędności nieruchomości (lub jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości samodzielnego jej zagospodarowania. Oceniając działkę nr 272/6 w świetle tych norm prawnych, należy stwierdzić, że pod względem geodezyjnym działka ta może być samodzielnie zagospodarowana. Ma ona odpowiednią powierzchnię i dostęp do drogi publicznej i może być zbyta jako samodzielna nieruchomość.

Jeżeli jej nabyciem jest zainteresowany Pan i jeszcze inne osoby, słusznie należało zorganizować przetarg na jej sprzedaż. Taką decyzję podjęły organy Gminy Orzysz i zgodnie z obowiązującymi przepisami ogłosiły ten przetarg do publicznej wiadomości. Moim zdaniem zarzut Pana, iż wykaz nieruchomości podany do publicznej wiadomości jest niezgodny art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest bezzasadny, gdyż zawiera on wszystkie elementy wynikające z tego przepisu.

Na marginesie należy dodać, że kwestie prawne sprzedaży nieruchomości także były Panu wyjaśniane w piśmie z dnia 22 lipca 2015r. – znak: PN.40.309.2015 Wydziału Prawnego i Nadzoru tutejszego urzędu.

Wobec powyższego brak jest podstaw do pozytywnego rozstrzygnięcia Pana skargi na Radę Miejską w Orzyszu, która nadzoruje pracę Burmistrza Orzysza.

Z poważaniem

Otrzymuje:

1. Rada Miejska w Orzyszu
ul. Giżycka 15, 12-250 Orzysz
2. Burmistrz Orzysza
ul. Giżycka 15, 12-250 Orzysz

z up. WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Stanisław Kowalski
Zastępca Dyrektora Wydziału
Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa
Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wypiódkiego w Olsztynie