

UCHWAŁA NR L/369/22
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 30 maja 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działanie Burmistrza Orzysza

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1

1. Po rozpatrzeniu skargi z dnia 16 marca 2022r. (17 marca 2022 r. – data wpływu do Urzędu) na działanie Burmistrza Orzysza i po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Orzyszu uznaje się skargę za bezzasadną.
2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miejskiej w Orzyszu do powiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi poprzez przesłanie odpisu uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
/-/ Anna Pilarczyk

Załącznik
do Uchwały Nr L/369/22
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 30 maja 2022 r.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 16 marca 2022r. wpłynęła skarga na działania Burmistrza Orzysza w zakresie:

- 1) Podania nieprawdy
- 2) Nienależytego zajęcia się sprawą
- 3) Narażenia Gminy Orzysz na szkodę.

Przedmiotowa skarga wpłynęła do Rady Miejskiej w Orzyszu 17 marca 2022 r. Z uwagi na specyfikę pracy organu nie możliwe było rozpatrzenie jej w ciągu miesiąca, jak nakazuje art. 237 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.). Wobec powyższego Rada Miejska w Orzyszu w dniu 30 marca 2022 r. podjęła Uchwałę Nr XLVIII/354/22 w sprawie przedłużenia terminu rozpatrzenia skargi na Burmistrza Orzysza wskazując nowy termin załatwienia na dzień 29 kwietnia 2022 r., zaś dnia 27 kwietnia 2022 r. podjęła kolejną uchwałę nr XLIX/360/22 w sprawie przedłużenia terminu rozpatrzenia skargi na Burmistrza Orzysza wskazując nowy termin załatwienia sprawy na dzień 31 maja 2022 r. Strona Skarżąca została powiadomiona o nowym, przedłużonym terminie rozpatrzenia skargi.

Podczas prac Komisja Skarg, Wniosków i Petycji odbyła trzy posiedzenia 05 kwietnia, 11 kwietnia i 5 maja 2022r.

W spotkaniach uczestniczyli: Burmistrza Orzysza, pracownicy Urzędu wydziału inwestycji, gospodarki komunalnej, radca prawny, geodeta, który dokonał podziału nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy - autor operatów szacunkowych działek podnoszonych w skardze oraz skarżący. W toku rozpatrywania sprawy Komisja przeanalizowała treść skargi, wysłuchała wyjaśnień i zwróciła się do kancelarii prawnej o przedstawienie opinii prawnej.

Ad. 1.

Skarżący w piśmie zarzucił Burmistrzowi Orzysza podanie nieprawdy w wykazie nieruchomości do sprzedaży w formie przetargu ustnego nieograniczonego z dnia 30 listopada 2021 r. W ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonego na dz. 4/14 położonej w obrębie Kamieńskiego gm. Orzysz z dnia 14 stycznia 2022r. oraz w trakcie przetargu ustnego nieograniczonego w dniu 17 lutego 2022 r. wskazano informację, że w/w działka „nie jest obciążona hipotecznie ani też innymi obciążeniami”. Działka nr 4/14 jest działką powstałą w wyniku podziału działki nr 4/2, która 08 lipca 2019 r. umową WIG.6845.110.2019.KOW została wydzielona Skarżącemu na okres trzech lat do 07 lipca 2022r. Umowa ta została wypowiedziana pismem z dnia 14 października 2021 r. ze wskazaniem terminu wypowiedzenia 31 stycznia 2022 r. Pismo zostało odebrane przez dorosłego domownika Skarżącego dnia 19 października 2022 r. Skarżący wskazuje, że w dniu wykazu, czyli 30 listopada 2021 r. oraz w dniu ogłoszenia o przetargu 14 stycznia 2022r. nieruchomość była obciążona zobowiązaniami i znajdowała się w jego władaniu.

Na zwrócenie uwagi zasługuje, że nie istnieje prawny obowiązek umieszczania informacji o obciążeniu nieruchomości w wykazie nieruchomości do sprzedaży i ogłoszeniu o przetargu ustnym. Zapis art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r., poz.1899 ze zm.) jasno wskazuje co powinno znaleźć się w wykazie nieruchomości do sprzedaży. Te elementy to:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie;
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Natomiast art. 38 ust. 2 zd. 2 wcześniej przywołanej ustawy stanowi o elementach ogłoszenia o przetargu: „(...) W ogłoszeniu o przetargu podaje się informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu, a w razie ogłoszenia kolejnego przetargu lub rokowań, również terminy przeprowadzenia poprzednich przetargów. (...)”.

Żaden przepis nie nakłada na Burmistrza obowiązku podawania informacji o dzierżawie sprzedawanej nieruchomości w wykazie i ogłoszeniu o przetargu.

Z informacji wynika, że działka nie jest obciążona hipotecznie. Żadne inne obciążenie nie figuruje także w księdze wieczystej nieruchomości. Umowa dzierżawy została zaś skutecznie wypowiedziana.

Nie stwierdzono żadnych uchybień w działaniu Burmistrza.

Ad. 2

W tym zakresie wskazane zostało nienależyte zajęcie się sprawą wobec zgłoszonych uwag i zastrzeżeń co do poprawności i rzetelności przygotowanego operatu szacunkowego stanowiącego podstawę do wyceny nieruchomości o nr 4/6, 4/8, 4/10, 4/13, 4/14.

Zauważono, że zgłoszone uwagi zostały przekazane do rzeczoznawcy. Burmistrz nie odniósł się do zgłaszanych wątpliwości tylko ograniczył się do przekazywania korespondencji. Brak oceny ze strony Burmistrza przyjętego operatu szacunkowego, brak ustosunkowania się do zgłoszonych uwag oraz doprowadzenia, aby w wyjaśnieniach zostały uwzględnione, wskazuje, że nie zajęto się należycie oraz nie sprawowano prawidłowego nadzoru nad rzetelnością otrzymanego opracowania.

Nie stwierdzono, aby wystąpiły przesłanki do uznania, jakoby Burmistrz nienależycie zajął się sprawą zgłoszonych uwag i zastrzeżeń co do operatu szacunkowego dot. działek o nr geodezyjnych 4/6, 4/8, 4/10, 4/13, 4/14. Uwagi Skarżącego zostały przekazane do rzeczoznawcy majątkowego. Ten pismem z dnia 24 stycznia 2022 r. poinformował Urząd Miejski w Orzyszu o dokonanym uzupełnieniu operatu szacunkowego z dnia 04 listopada 2021 r. dot. w/w działek uwzględniając część uwag, pozostałe zaś zostały wyjaśnione. Taką odpowiedź rzeczoznawcy bez modyfikacji z pismem przewodnim Urzędu otrzymał zgłaszający. Skarżący otrzymywał wszelkie żądane informacje.

W toku prowadzonego postępowania, zwrócono się do Burmistrza o przedstawienie dokumentacji podziałowej działki nr 4/5, wskazanie uzasadnienia wniosku o sprzedaży działki 4/12 na polepszenie warunków nieruchomości przyległej (dz. nr 4/1) oraz udostępnienie brakującego operatu szacunkowego działki nr 4/12.

Ustalono, że Burmistrz Orzysza posługiwał się podmiotem profesjonalnym w postaci rzeczoznawcy majątkowego. Wiadomości specjalne rzeczoznawcy majątkowego nie zostały

podważone w sposób skuteczny przez żadną z osób. Nie przedstawiono żadnych dokumentów świadczących o jakiegokolwiek pomyłce rzeczoznawcy. W świetle powyższych ustaleń brak jest podstaw do stwierdzenia niewłaściwego działania Burmistrza Orzysza.

Ad. 3

W ostatnim punkcie Skarżący zarzucił Burmistrzowi narażenie Gminy Orzysz na szkodę polegającą na przeznaczeniu działki 4/12 obręb Kamieńskie gmina Orzysz na sprzedaż w drodze bezprzetargowej po cenie znacznie niższej niż działki sąsiednie. Cenę sprzedaży ustalono 65,62 zł za m², podczas gdy działki sąsiednie posiadające takie samo przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyceniono na 174,32 zł/m², z czego jedną z nich sprzedano w przetargu za cenę 427,98 zł/m². Zdaniem Skarżącego działka mogła otrzymać cenę wyższą. Skarżący nie przedstawił jednak żadnej opinii rzeczoznawcy ani operatu na poparcie swych twierdzeń.

Zgodnie z informacjami działka nr 4/12 została sprzedana na polepszenie warunków przyległej działki nr 4/1. Ustalono, że działka nr 4/12 ma kształt nieregularny wydłużony i stanowi brzeg jeziora. Teren jest nierówny, opadający skarpą w kierunku jeziora, zakrzaczony i podmokły. Działka graniczy z jeziorem Orzysz oraz z działkami nr 4/1, 4/10, 4/13. W przypadku sąsiedztwa z działką nr 4/10 jest to wąskie przejście około 40 cm, z działką 4/13 około 80 cm. Nie posiada dostępu do drogi publicznej, w związku z czym nie może samodzielnie funkcjonować.

Zgodnie z art. 150 ust. 1 pkt. 1 i ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z zm.). W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej, a określenia tej wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi. Wszystkie operaty szacunkowe działek dla Gminy Orzysz sporządza rzeczoznawca majątkowy, posiadający uprawnienia zawodowe Ministra Inwestycji i Rozwoju, wyłoniony w ramach zapytania ofertowego. Przy wycenie działki nr 4/12 bazowano na analizie rynku sprzedaży nieruchomości gruntowych położonych w sąsiedztwie na terenach atrakcyjnych turystycznych Gminy Orzysz. Wycena została dokonana w oparciu o przyjęte standardy zawodowe oraz jedną z metod przewidzianych w art. 152 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedstawiony operat, tym samym cena nieruchomości w nim określona, nie został zakwestionowany w trybie przewidzianym ustawą. Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od dnia zawarcia umowy o dokonanie tej oceny. Sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1.

Sprzedaży działki nr 4/12 dokonano w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków sąsiedniej działki nr 4/1. Powyższy sposób sprzedaży znajduje umocowanie w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Działkę 4/12 sprzedano w cenie ustalonej operatem szacunkowym to jest 65,62 zł/m². Ceny nie podwyższono, ponieważ zgodnie z przyjętą przez Gminę zasadą, sprzedaż nieruchomości gruntowych na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej odbywa się w cenie równej z ceną operatu szacunkowego.

Mając na uwadze powyższe, Burmistrz Orzysza nie uchybił żadnemu przepisowi prawa.

Podsumowując powyższe, wskazać należy, że Burmistrz Orzysza działał na podstawie i w granicach prawa. Dopełnił wszelkich nałożonych obowiązków. W związku z czym Komisja Skarg, Wniosków i Petycji złożyła rekomendację o uznanie skargi za bezzasadną.

Stosownie do art.239 k.p.a. Rada Miejska w Orzyszu informuje, iż: "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".