

Uchwała Nr V/35/11
Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle
z dnia 28 stycznia 2011 r.

w sprawie rozpatrzenia **skargi Pani (...)*** na działania **Prezydenta Miasta związane ze zbywaniem nieruchomości gminnych położonych przy (...)***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami¹) oraz art. 240 w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami²), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała co następuje:

§ 1. **Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest właściwa** do rozstrzygnięcia w trybie skargowym sporu cywilnoprawnego w związanego ze zbywaniem nieruchomości gminnych położonych przy (...)*.

UZASADNIENIE

1. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn.zm.), zwana dalej Uogn, stanowi przepis szczególny w stosunku do Kodeksu cywilnego w zakresie gospodarowania nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. W zakresie nieregulowanym w Uogn, z wyjątkiem procedur jednoznacznie objętych rygorami Kodeksu postępowania administracyjnego (np. ustanawianie trwałego zarządu lub ustalanie wysokości opłat adiacenckich), stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu postępowania cywilnego. W szczególności dotyczy to procedur zbywania i nabywania nieruchomości przez Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego.

W świetle powyższego stanu prawnego stwierdzić należy, iż zbywanie nieruchomości gminnych, w tym lokali użytkowych, stanowi procedurę cywilnoprawną niepodlegającą zasadom i terminom określonym w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego.

Dodać przy tym należy, iż organ właściwy do gospodarowania nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego nie jest związany wnioskiem w sprawie sprzedaży nieruchomości, nawet w przypadku, gdy odrębne przepisy określają możliwość ubiegania się o ich nabycie w trybie bezprzetargowym (np. przez najemców komunalnych lokali mieszkalnych lub użytkowych).

2. Realizując wynikające z art. 25 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 9 Uogn oraz art. 30 ust. 2 pkt 3

¹ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 62, poz. 558, z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52 poz.420 i Nr 157 poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz.146 i Nr 106 poz. 675;

² zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 169, z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524 i Nr 64, poz. 565, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539, z 2009 r. Nr 195, poz. 1501 i Nr 216, poz. 1676 oraz z 2010 r. Nr 40, poz. 230.

ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), uprawnienia prezydenta miasta do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, przeznaczyłem komunalne lokale użytkowe – garaże położone przy (...)*, do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców. W toku weryfikacji dokumentacji przygotowywanej do zbycia gminnych lokali użytkowych nieruchomości położonych przy (...)*, a także na podstawie wyniku zleconej w tym zakresie kontroli, stwierdziłem, iż nie zachodziły przesłanki do uprzedniego oddania ww. lokali w najem w trybie bezprzetargowym, a tym samym przeznaczenia ich do zbycia w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych najemców. W skutek powyższych ustaleń wynajmujący te lokale w imieniu gminy - Dyrektor MZBK wypowiedział dotychczasowe umowy najmu tych lokali.

Spór cywilnoprawny powstały na tle wypowiedzenia, o którym mowa wyżej najprawdopodobniej zostanie skierowany na drogę sądową.

W zależności od rozstrzygnięcia powyższego sporu rozważam ewentualność przeznaczenia lokali użytkowych przy (...)* do oddania w najem lub zbycia w trybie przetargowym.

3. W świetle art. 2 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, toteż rozpatrzenie przedmiotowego sporu możliwe jest tylko przez sąd powszechny. Zgodnie z art. 240 Kodeksu postępowania administracyjnego, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu (art. 3 § 1 i 2) albo nie należy do właściwości organów administracji publicznej, przepisy art. 233-239 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w miejsce pozostałych przepisów kodeksu stosuje się przepisy postępowania właściwego dla danej sprawy. Zważywszy na treść art. 25 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 9 Uogn oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym Rada Miasta, poza wynikającymi z przepisów szczególnych cytowanych ustaw, nie posiada uprawnień do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Z powyższych względów, mimo właściwości Rady Miasta, określonej w art. 229 pkt 3 kodeksu postępowania administracyjnego, do rozpatrywania skarg na działalność Prezydenta Miasta – organ stanowiący gminy nie jest uprawniony do rozstrzygania w sprawach gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w trybie skargowym.

Dlatego też spór w powyższym zakresie w myśl art. 227 w związku z art. 240 Kodeksu postępowania administracyjnego, nie może być rozstrzygany w trybie przewidzianym dla rozpatrywania skarg.

W świetle obowiązującego stanu prawnego stwierdzić zatem należy, iż skarżąca ma prawo dochodzenia swoich roszczeń w trybie cywilnym przed sądem powszechnym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle zobowiązując go do przesłania skarżącemu odpisu niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.