

Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle



Kędzierzyn-Koźle, 9 stycznia 2017 r.

Or.1510.1.15.2016

Andrzej Kopeć
Przewodniczący
Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Ustosunkowując się do skargi Państwa [redacted] z dnia 19 listopada 2016 r. (wraz z uzupełnieniem z dnia 7 grudnia 2016 r.), otrzymanej przez Urząd Miasta Kędzierzyn-Koźle - za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu - w dniu 14 grudnia 2016 r., na Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie braku odpowiedzi na pismo z dnia 15 kwietnia 2016 r., zwanej dalej „skargą”, wnoszę o rozważenie przyjęcia stanowiska, iż :

- 1) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia w przedmiocie roszczeń objętych skargą;
- 2) do rozpatrzenia objętych nią zarzutów jest uprawniony właściwy sąd powszechny.

Niezależnie od powyższego zawiadamiam, iż w dniu 9 stycznia 2017 r. Zastępca Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej - w ramach czynności korygujących i zapobiegawczych określonych w Systemie Zarządzania Jakością Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle – udzielił Skarżącym informacji o obowiązującym stanie prawnym i aktualnym stanie prac nad docelowym sposobem zagospodarowania nieruchomości wzmiankowanej w przedmiotowej skardze.

UZASADNIENIE PRAWNE I FAKTYCZNE

I. Stan prawny.

1. W myśl art. 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego Dz. U. z 2016 r. poz. 23, z póź. zm.), zwanej dalej „Kpa”, Kodeks postępowania administracyjnego normuje m. in. postępowanie w zakresie skarg składanych do właściwych organów.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 Kpa, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności prezydenta miasta jest rada gminy.

W myśl art. 240 Kpa, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu (art. 3 § 1 i 2), przepisy art. 233-239 stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem, że w miejsce pozostałych przepisów kodeksu stosuje się przepisy postępowania właściwego dla danej sprawy.

2. W myśl art. 66 § 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, z późn. zm.), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”, oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy.

Zgodnie z art. 66 § 2 Kodeksu cywilnego, jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość przestaje wiązać, gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie; złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia.

Stosownie do art. 172 § 1 Kodeksu cywilnego, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

W oparciu o art. 172 § 1 Kodeksu cywilnego, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

3. Zgodnie z art. 2 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1974 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822), zwanej dalej „K.p.c.”, do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, o ile sprawy te nie należą do właściwości sądów szczególnych, oraz Sąd Najwyższy. Postępowanie w zakresie stwierdzenia zasiedzenia reguluje Dział III Rozdział 2 K.p.c.

4. Cywilnoprawne postępowanie z zakresu obrotu nieruchomościami (np. działkami) stanowiącymi własność m. in. jednostek samorządu terytorialnego regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147), zwanej dalej „U.g.n.” oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późn. zm.), zwanej dalej „U.s.g.” i wydawane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

5. U.g.n. stanowi przepis szczególny w stosunku do Kodeksu cywilnego w zakresie gospodarowania nieruchomościami należącymi do jednostek samorządu terytorialnego. W zakresie nieregulowanym w U.g.n., z wyjątkiem procedur jednoznacznie objętych rygorami Kpa, np. ustanawianie trwałego zarządu lub ustalanie wysokości opłat adiacenckich, stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz K.p.c., tym samym nie mają zastosowania w tych postępowaniach przepisy art. 35 i 36 Kpa dotyczące terminów obligatoryjnych czynności. W szczególności dotyczy to procedur zbywania nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego. Zgodnie z art.25 ust.1 U.g.n. gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje Prezydent Miasta. W myśl art.30 ust.2 pkt 3 U.s.g. do zadań Prezydenta Miasta należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym. Oznacza to, iż jego wyłączną właściwość stanowi także dokonywanie czynności związanych z zagospodarowaniem komunalnych nieruchomości niezabudowanych - działek gruntu.

6. W oparciu o § 17 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, nadanego Zarządzeniem Nr 40/Or/2015 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 14 stycznia 2015 r., zakres działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle, zwanego dalej „GNP”, obejmuje m. in. wykonywanie zadań Gminy określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

II. Zarzuty Skarżącego.

Skarżący w skardze z dnia 19 listopada 2016 r. zgłoszonej - za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu - w dniu 14 grudnia 2016 r., poinformowali, iż nie udzielono im odpowiedzi na pismo z dnia 15 kwietnia 2016 r.

Nadto Skarżący skierowali pod adresem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle zarzut lekceważenia oraz zachowania niezgodnego z prawem.

III. Stan faktyczny ustalony w toku rozpatrywania skargi, w oparciu o wyjaśnienia Zastępcy Kierownika GNP oraz zebrany materiał dowodowy.

1. Stanowiącą użytek drogowy działkę gruntu ozn. nr [redacted] o. Koźle o pow. 0,0089ha, umową dzierżawy Nr [redacted] z dnia 25 sierpnia 2015 r. oddano Skarżącej w dzierżawę na okres do 31 sierpnia 2016 r.

2. W skierowanym do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle piśmie z dnia 15 kwietnia 2016 r. Skarżący wnieśli o zasiedzenie nieruchomości objętej umową dzierżawy. W treści wniosku wyrazili oczekiwanie na pozytywne ustosunkowanie się do tego wniosku.

3. Po upływie terminu, na który została zawarta umowa dzierżawy, Skarżący nie wystąpili o jej zawarcie na kolejny okres.

4. W dniu 14 grudnia 2016 r. Skarżący - za pośrednictwem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Opolu - zgłosili skargę z dnia 19 listopada 2016 r.

5. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez Zastępcę Kierownika GNP pismo z 15 kwietnia 2016 r.:

- 1) stanowi ofertę nabycia nieruchomości komunalnej, stąd zgodnie z art. 66 § 2 Kodeksu cywilnego nie było wymagane udzielenie odpowiedzi na to pismo;
- 2) nie podlegało rozpatrzeniu w drodze postępowania administracyjnego, a tym samym nie pociągało za sobą obowiązku stosowania terminów określonych w Kpa.

6. Zgodnie ze standardami określonymi w obowiązującym w Urzędzie Miasta Kędzierzyn-Koźle Systemie Zarządzania Jakością wymagane jest informowanie wnioskodawców składających wnioski w trybie cywilnoprawnym o podjętych lub planowanych działaniach związanych z przedmiotem takich wniosków w terminie umożliwiającym tym wnioskodawcom zapoznanie się ze stanem prawnym i faktycznym przed ewentualnym zapadnięciem rozstrzygającego stanowiska organu władającego mieniem komunalnym lub innego uprawnionego organu.

7. W dniu 9 stycznia 2017 r. pismem o sygn. GNP-GN.6840.6.1.2016.GS Zastępca Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej - w ramach czynności korygujących i zapobiegawczych określonych w Systemie Zarządzania Jakością Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle - udzielił Skarżącym informacji o obowiązującym stanie prawnym i aktualnym stanie prac nad docelowym sposobem zagospodarowania nieruchomości wzmiankowanej w przedmiotowej skardze.

8. W celu określenia możliwej odpowiedzi na ofertę Skarżących, Zastępca Kierownika GNP:

- 1) podjął działania w zakresie opracowania koncepcji podziału nieruchomości komunalnej, w przypadku zgody na zaspokojenie roszczeń Skarżących o przeniesienie własności dz. nr [redacted] o. Koźle, np. w trybie poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej (wszczęcie procedury podziałowej nastąpi w styczniu 2017 r.);
- 2) w dniu 3 stycznia 2017 r. w wyniku korespondencji z zarządcą wałów przeciwpowodziowych potwierdzono możliwość trwałego odseparowania od wałów przeciwpowodziowych dz. nr [redacted] o. Koźle, a więc Kierownik GNP zgromadził dane niezbędne do przygotowania odpowiedzi Gminy Kędzierzyn-Koźle na ofertę nabycia nieruchomości komunalnej, która zostanie opracowana po zakończeniu procedury podziałowej.

IV. Podsumowanie.

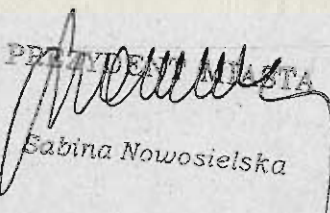
W świetle art. 2 § 1 K. p. c. do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, toteż rozpatrzenie przedmiotowego roszczenia objętego skargą możliwe jest tylko przez sąd powszechny. Zgodnie z art. 240 Kpa, gdy skarga dotyczy sprawy, która nie podlega rozpatrzeniu według przepisów Kpa (art. 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 U.g.n. oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 U.s.g. Rada Miasta, poza wynikającymi z przepisów szczególnych cytowanych ustaw uprawnieniami do ustalenia zasad gospodarowania nieruchomościami, nie posiada uprawnień do podejmowania czynności wynikających z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Z powyższych względów, mimo właściwości Rady Miasta, określonej w art. 229 pkt 3 Kpa do rozpatrywania skarg na działalność Prezydenta Miasta, organ stanowiący gminy nie jest uprawniony do rozstrzygnięcia w trybie skargowym w sprawach gospodarowania konkretnymi nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości.

Roszczenia w powyższym zakresie w myśl art. 227 w związku z art. 240 Kpa, nie mogą być rozstrzygane w trybie przewidzianym dla rozpatrywania skarg, lecz w drodze powództwa przed sądem powszechnym.

Mając na uwadze przedstawiony stan prawny i faktyczny wnoszę o uznanie, iż Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle jest niewłaściwa do rozstrzygnięcia w trybie skargowym w przedmiocie roszczeń objętych skargą.

W związku z uchybieniem obowiązującego standardu w zakresie komunikacji z klientem Urzędu, w dniu 9 stycznia 2017 r. pismem o sygn. GNP-GN.6840.6.1.2016.GS Zastępca Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle ds. Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej - w ramach czynności korygujących i zapobiegawczych określonych w Systemie Zarządzania Jakością Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle - udzielił Skarżącym informacji o obowiązującym stanie prawnym i aktualnym stanie prac nad docelowym sposobem zagospodarowania nieruchomości wzmiankowanej w przedmiotowej skardze.

PREZYDENT MIASTA

Sabina Nowosielska

Sporządzono w 3 egzemplarzach:

- 1 egzemplarz dla adresata,
- 1 egzemplarz dla Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle,
- 1 egzemplarz a/a.