

**UCHWAŁA NR XXXIX/460/21  
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie skargi na działania Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle w przedmiocie braku zwrotu wadium na rzecz osoby uczestniczącej w przetargu nieograniczonym obejmującym sprzedaż lokalu mieszkalnego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 240 i art. 227 w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735, z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

**§ 1.** Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdza, iż nie jest organem właściwym do rozstrzygnięcia w zakresie objętym zarzutami zawartymi w skardze, do rozpatrzenia których uprawniony jest właściwy sąd powszechny.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wiceprzewodnicząca Rady  
Miasta Kędzierzyn-Koźle

**Ewa Czubek**

---

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. poz. 1834.

<sup>2)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. poz. 1491.

## Uzasadnienie prawne i faktyczne

### I. Stan prawny.

1. 1. Zgodnie z 221 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, z późn. zm.), zwanej dalej „Kpa”, skargi można składać w interesie publicznym, własnym lub innej osoby za jej zgodą.

W myśl art. 227 Kpa, 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.

Stosownie do art. 229 pkt 3 Kpa, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle jest Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle.

Na podstawie art. 240 Kpa, 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.

1. 2. Zgodnie z § 8 ust. Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji i rozpoznawania skargi wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46), zwanego dalej „Rozporządzenie”, jeżeli z treści skargi nie można należycie ustalić jej przedmiotu, wzywa się wnoszącego skargę do złożenia, w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania, wyjaśnienia lub uzupełnienia, z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie skargi bez rozpoznania.

2. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, z późn. zm.), zwanej dalej „U.g.n.”, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Na podstawie art. 37 ust. 1 U.g.n., nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Zgodnie z art. 40 ust. 1 pkt 1, ust. 2 oraz ust. 5 U.g.n.:

- 1) przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego nieograniczonego;
- 2) przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny;
- 3) uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przetarg dotyczy nieruchomości stanowiących własność tej jednostki.

W myśl art. 41 ust. 1 i 2 U.g.n.:

- 1) organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu; wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia;
- 2) jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanych w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi; w zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.

3. Zgodnie z art. 2 § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 1805, z późn. zm.), zwanego dalej „Kpc”, do rozpoznawania spraw cywilnych powołane są sądy powszechne, o ile sprawy te nie należą do właściwości sądów szczególnych, oraz Sąd Najwyższy.

4. Zgodnie z 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372, z późn. zm.), zwanej dalej „U.s.g.”, do zadań Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Oznacza to, iż jego wyłączną właściwość stanowi także dokonywanie czynności związanych z zagospodarowaniem komunalnych lokali nie mających statusu wyodrębnionych nieruchomości komunalnych, lecz jedynie części tych nieruchomości (np. lokali mieszkalnych).

## II. Zarzuty Skarżącego.

Skarga złożona, za pośrednictwem Wojewody Opolskiego, w dniu 6 sierpnia 2021 r., zwana dalej „skargą”, zawiera kierowany pod adresem Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle zarzut braku zwrotu wadium na rzecz osoby trzeciej (nabywcy) uczestniczącej w przetargu nieograniczonym obejmującym sprzedaż lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. Harcerskiej 3/8 w Kędzierzynie-Koźlu, zwanego dalej „lokałem mieszkalnym”.

Skarżący w treści skargi przedstawił:

### 1) opis:

- a) stanu majątkowego i rodzinnego osoby trzeciej,
- b) przebiegu przetargu nieograniczonego obejmującego sprzedaż lokalu mieszkalnego, w którym uczestniczyła ww. osoba trzecia,

### 2) informacje o:

- a) korespondencji z różnymi instytucjami w sprawie zwrotu wadium na rzecz osoby trzeciej uczestniczącej w przetargu,
- b) wniosku osoby trzeciej (lub występującego w jej imieniu Skarżącego) o najem lokalu socjalnego lub lokalu do remontu,
- c) sposobie fakturowania remontów pustostanów w 2016 r.,
- d) inwestycjach w kontekście braku mieszkań dla młodych ludzi,
- e) niewłaściwym, w ocenie Skarżącego, sposobie gospodarowania:
  - nieruchomością położoną przy ul. Kozielskiej w Kędzierzynie-Koźlu,
  - niewyremontowanymi pustostanami przeznaczanymi do sprzedaży.

Do skargi Skarżący załączył kopie:

### 1) korespondencji prowadzonej w przedmiocie zwrotu wadium na rzecz osoby trzeciej z:

- a) Kancelarią Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej (pisma z dnia: 24 marca 2021 r., 27 kwietnia 2021 r. oraz 26 maja 2021 r.),
- b) Biurem Poselskim Posła na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej Pani Katarzyny Czochara (pisma z dnia: 12 listopada 2020 r. i 3 lipca 2020 r.),
- c) Ministrem Finansów Panem Tadeuszem Kościńskim (pismo z dnia 29 lipca 2020 r.),
- d) Regionalną Izbą Obrachunkową (pismo z dnia 18 września 2020 r.),
- e) Urzędem Miasta Kędzierzyn-Koźle (pisma z dnia: 14 września 2020 r., 5 stycznia 2021 r., 10 stycznia 2021 r., 18 marca 2021 r., 13 kwietnia 2021 r., 16 kwietnia 2021 r., 23 kwietnia 2021 r. oraz 26 kwietnia 2021 r.)

### 2) listy obecności ze spotkania w dniu 29 czerwca 2020 r.;

- 3) korespondencji w przedmiocie terminu zawarcia umowy notarialnej sprzedaży lokalu mieszkalnego (pisma z dnia: 7 lipca 2020 r., 21 października 2020 r. oraz 20 listopada 2020 r.);
- 4) potwierdzenia wpłaty wadium przez osobę trzecią z dnia 5 czerwca 2020 r.;
- 5) podpisanego przez osobę trzecią protokołu z przetargu przeprowadzonego w dniu 16 czerwca 2020 r.;

- 6) ogłoszenia z dnia 12 maja 2020 r. o I przetargu ustnym nieograniczonym na zbycie lokalu stanowiącego własność Gminy Kędzierzyn-Koźle;
- 7) pisma z dnia 6 sierpnia 2020 r. o negatywnym rozpatrzeniu wniosku osoby trzeciej o wynajęcie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego;
- 8) listy lokali mieszkalnych i użytkowych przeznaczonych do sprzedaży w trybie przetargowym;
- 9) informacji z dnia 13 sierpnia 2020 r. o liczbie wskazanych w 2019 r. lokali do najmu socjalnego i do wynajęcia na czas nieoznaczony;
- 10) wniosku osoby trzeciej z 24 listopada 2021 r. w przedmiocie zmiany polityki mieszkaniowej oraz konsultacji z mieszkańcami decyzji inwestycyjnych;
- 11) informacji z 7 lipca 2017 r. o kryteriach otrzymania dodatku mieszkaniowego.

### III. Stan faktyczny.

1. Stan faktyczny prowadzonego postępowania w przedmiocie przetargu nieograniczonego obejmującego sprzedaż lokalu mieszkalnego oraz braku zwrotu wadium na rzecz osoby trzeciej (nabywcy) uczestniczącej w tym przetargu, został szczegółowo opisany w załączonych do skargi przez Skarżącego kopii pism o sygn. Or.1510.1.5.2021 z dnia 13 kwietnia 2021 r. oraz z dnia 23 kwietnia 2021 r. o sposobie rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle skarg na brak właściwego nadzoru Zastępcy Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle do spraw Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej nad procedurą przygotowywania i sprzedaży w drodze przetargowej lokali mieszkalnych, w tym pobierania i braku zwrotu wadium, a także kopii pisma o sygn. Or.1510.2.5.2021 z dnia 18 marca 2021 r. stanowiącego zawiadomienie o sposobie rozpatrzenia wniosku Skarżącego z dnia 23 lutego 2021 r. uzupełnione w dniu 4 marca 2021 r.

2. W dniu 5 sierpnia 2020 r. do Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynął wniosek osoby trzeciej o wynajęcie lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, który to – ze względu na przekroczenie kryterium dochodowego oraz posiadanie tytułu prawnego do innego niegminnego lokalu mieszkalnego – rozpatrzył negatywnie pismem o sygn. PMS.7142.1.24.2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r. działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Zastępca Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle do spraw Oświatowych i Społeczno-Gospodarczych (kopię pisma do skargi załączył Skarżący).

3. W dniu 27 kwietnia 2021 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego zawierające pytania obejmujące: zasady uczestnictwa w przetargu, stan prawny lokalu, fakturowanie remontów pustostanów, oddania w najem socjalny lokalu mieszkalnego, wysokości kwot uzyskiwanych w wyniku prowadzonych przez Gminę Kędzierzyn-Koźle przetargów na sprzedaż lokali oraz sposobu przeznaczania dochodów uzyskanych ze sprzedaży lokali (kopię pisma do skargi załączył Skarżący).

4. W kierowanym do Skarżącego piśmie o sygn. Or.1510.2.6.2021 z 12 maja 2021 r. Prezydent Miasta Kędzierzyn-Koźle udzielił Skarżącemu odpowiedzi na zadane pytania.

5. W dniu 21 lipca 2021 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego w przedmiocie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony przeznaczonych do remontu na koszt przyszłego najemcy w kontekście zwrotu wadium.

6. W kierowanym do Skarżącego piśmie o sygn. Or.1510.2.10.2021 z 28 lipca 2021 r. Zastępca Prezydenta do spraw Gospodarki Przestrzennej i Inwestycyjno-Remontowej udzielił Skarżącemu odpowiedzi na pismo wymienione w ust. 5, wskazując na uchwałę Nr XXIV/267/20 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op., poz. 2479).

7. Lokal mieszkalny, w wyniku przeprowadzonego w dniu 20 lipca 2021 r. przetargu nieograniczonego, znalazł nowego nabywcę, z którym w sierpniu 2021 r. zawarto akt notarialny sprzedaży.

8. W dniu 16 sierpnia 2021 r. do Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło pismo Skarżącego wyrażającego niezadowolenie z braku zwrotu wadium na rzecz osoby trzeciej. Skarżący w piśmie poruszył szereg zróżnicowanych wątków subiektywnie powiązanych wg Skarżącego ze zwrotem wadium, zapowiadając kontrolę Najwyższej Izby Kontroli oraz powołanie komisji przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej.

9. W dniu 24 sierpnia 2021 r. do Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle wpłynęło, za pośrednictwem Wojewody Opolskiego, pismo Skarżącego wyrażające niezadowolenie z braku zwrotu wadium na rzecz osoby trzeciej. Skarżący – w kierowanym imiennie do wojewody opolskiego – piśmie poruszył szereg zróżnicowanych wątków subiektywnie powiązanych wg Skarżącego ze zwrotem wadium.

10. Na podstawie ustaleń Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle dokonanych na posiedzeniu w dniu 16 września 2021 r. w toku przeprowadzania czynności opiniodawczych odnośnie skargi, Przewodniczący Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w dniu 21 września 2021 r. na podstawie § 8 ust. rozporządzenia w związku z art. 221 § 3 Kpa wezwał Skarżącego o:

- 1) uzupełnienie skargi o wyrażoną w sposób niebudzący wątpliwości (pisemną) zgodę osoby trzeciej na złożenie skargi w jej imieniu;
- 2) pisemne wyjaśnienie, czy skarga dotyczy wyłącznie kwestii zwrotu wadium czy również innych spraw.

11. W dniu 27 września 2021 r. do Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w odpowiedzi na wezwanie, o którym mowa w ust. 10, wpłynęły kopie:

- 1) pełnomocnictwa udzielonego przez osobę trzecią Skarżącemu do prowadzenia sprawy o zwrot wadium;
- 2) pisma, w którym poruszono szereg zróżnicowanych wątków subiektywnie powiązanych ze zwrotem wadium, do którego załączono uprzednio dołączaną korespondencję w sprawie.

#### IV. Podsumowanie

W świetle art. 240 Kpa, 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.

Nabywcy przysługuje prawo dochodzenia istnienia przesłanki usprawiedliwiającej nieprzystąpienie do zawarcia umowy, a tym samym braku podstawy do zatrzymania wadium przez organizatora przetargu, w drodze postępowania sądowego.

Z powyższych względów, mimo właściwości Rady Miasta, określonej w art. 229 pkt. 3 Kpa do rozpatrywania skarg na działalność Prezydenta Miasta, przedmiotowa skarga w myśl art. 240 Kpa w związku z art. 2 § 1 Kpc, nie może być rozpatrywana w trybie skargowym, lecz w drodze powództwa cywilnego rozpoznawanego przez sąd powszechny.

W związku z powyższym Rada Miasta Kędzierzyna-Koźle nie jest organem właściwym do rozpatrywania i rozstrzygania w przedmiocie niniejszej skargi.