

**UCHWAŁA NR XLII/496/22
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 27 stycznia 2022 r.

**w sprawie wyrażenia stanowiska Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle wobec skargi złożonej w dniu
15 listopada 2021 r. Wojewodzie Opolskiemu**

Na podstawie § 22 ust. 1 pkt 3 uchwały Nr XXIII/301/12 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie Statutu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1408, z późn. zm.¹⁾) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwala, co następuje:

§ 1. Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle przyjmuje stanowisko wobec skargi złożonej w dniu 15 listopada 2021 r. Wojewodzie Opolskiemu określone w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Stanowisko, o którym mowa w § 1 wraz z niezbędną dokumentacją przekazuje się Wojewodzie Opolskiemu.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Ireneusz Wiśniewski

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej uchwały została ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2020 r. poz. 1439.

**Stanowisko Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle wobec skargi złożonej
w dniu 15 listopada 2021 r. Wojewodzie Opolskiem**

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.

Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle po przeprowadzeniu czynności wyjaśniających przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle podjęła w dniu 28 października 2021 r. uchwałę Nr XXXIX/460/21 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, w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego stanowiska, stwierdzając że:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) Rada Miasta Kędzierzyna-Koźle nie jest organem właściwym do rozpatrywania i rozstrzygania w przedmiocie skargi objętej przedmiotową uchwałą.