

**UCHWAŁA NR LXI/723/23
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie skargi „na działanie gminy względem zabezpieczenia terenu po dawnej Spółdzielni Inwalidów Braille’a”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775, z późn. zm.²⁾) Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

§ 1. Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje skargę „na działanie gminy względem zabezpieczenia terenu po dawnej Spółdzielni Inwalidów Braille’a” za bezzasadną.

§ 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 ogłoszeniu na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Miasta
Kędzierzyn-Koźle

Ireneusz Wiśniewski

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 572 i 1463.

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz. 803.

Uzasadnienie prawne i faktyczne

I. Stan prawny.

1. Zgodnie z art. 227 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775, z późn. zm.), zwanej dalej „Kpa”, przedmiotem skargi może być w szczególności zaniechanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw. W świetle art. 229 pkt 3 Kpa, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności organu wykonawczego Gminy Kędzierzyn-Koźle jest Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle.

2. Obowiązki władających nieruchomościami w zakresie utrzymania czystości i porządku określono w art. 5 ust. 1-4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1469), zwanej dalej „U.u.p.c.g.”. Zgodnie art. 5 ust. 7-9 U.u.p.c.g.:

- 1) obowiązki utrzymania czystości i porządku na terenach innych niż wymienione w ust. 1-4 należą do gminy; do obowiązków gminy należy także uprzątnięcie i pozbycie się błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych, jeżeli gmina pobiera opłaty z tytułu postoju lub parkowania pojazdów samochodowych na takiej drodze dla pieszych, oraz zbieranie i pozbycie się odpadów zgromadzonych w pojemnikach lub workach do tego przeznaczonych, umieszczonych na tej drodze dla pieszych, utrzymanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym miejsc gromadzenia odpadów;
- 2) nadzór nad realizacją obowiązków określonych w ust. 1-4 sprawuje wójt, burmistrz lub prezydent miasta;
- 3) w przypadku stwierdzenia niewykonania obowiązków, o których mowa w ust. 1-4, wójt (burmistrz, prezydent miasta) wydaje decyzję nakazującą wykonanie obowiązku. W myśl art. 6a U.u.p.c.g.:

 - 1) rada gminy może, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, przejąć od właścicieli nieruchomości wszystkie albo wskazane obowiązki, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 3b w zakresie pozbywania się nieczystości ciekłych oraz art. 5 ust. 1 pkt 4;
 - 2) przejmując obowiązki, rada gminy ustala opłatę ponoszona przez właścicieli nieruchomości za wykonywanie przejętych obowiązków;
 - 3) opłata, o której mowa w ust. 2, jest ustalana w sposób zryczałtowany za okresowe pozbywanie się określonej ilości wskazanego rodzaju nieczystości ciekłych oraz uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych położonych wzdłuż nieruchomości; wysokość opłaty jest uzależniona od faktycznych kosztów ponoszonych przez gminę z tytułu zorganizowania i funkcjonowania systemu zagospodarowywania nieczystości ciekłych oraz uprzątnięcia błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z dróg dla pieszych położonych wzdłuż nieruchomości.

3. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023, poz. 682, z późn. zm.), zwanego dalej „P.b.”, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej.

Na podstawie art. 66 P.b., w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia

- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. W oparciu o art. 67 ust. 1 P.b., jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określając terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 P.b., zadania nadzoru budowlanego na terenie Gminy Kędzierzyn-Koźle wykonuje Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Kędzierzynie-Koźlu. Stosownie do art. 84 ust. 1 pkt 1 P.b., do zadań organów nadzoru budowlanego należy kontrola przestrzegania i stosowania przepisów prawa budowlanego.

5. W myśl art. 111h §1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2022, poz. 479, z późn. zm.), jeżeli nikt nie przystąpił do licytacji, a przedmiotem licytacji jest nieruchomość wchodząca w skład gospodarstwa rolnego, współwłaściciel tej nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym, ma prawo przejęcia nieruchomości na własność za cenę nie niższą od trzech czwartych oszacowanej wartości nieruchomości.

6. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o strażach gminnych (Dz. U. z 2021 r., poz. 1763), zwanej dalej „U.s.g.”, straż wykonuje zadania w zakresie ochrony porządku publicznego wynikające z ustaw i aktów prawa miejscowego. Według art. 11 ust. 1 pkt 1 i 4 U.s.g., do zadań straży gminnej (miejskiej) należy m. in. ochrona spokoju i porządku w miejscach publicznych oraz zabezpieczenie miejsca przestępstwa, katastrofy lub innego podobnego zdarzenia albo miejsc zagrożonych takim zdarzeniem przed dostępem osób postronnych lub zniszczeniem śladów i dowodów, do momentu przybycia właściwych służb, a także ustalenie, w miarę możliwości, świadków zdarzenia. W myśl art. 12 ust. 1 pkt 4 i 5 U.s.g., strażnik wykonując zadania, o których mowa w art. 10 i 11, ma prawo do:

- 1) nakładania grzywien w postępowaniu mandatowym za wykroczenia określone w trybie przewidzianym przepisami o postępowaniu w sprawach o wykroczenia;
- 2) dokonywania czynności wyjaśniających, kierowania wniosków o ukaranie do sądu, oskarżania przed sądem i wnoszenia środków odwoławczych - w trybie i zakresie określonych w Kodeksie postępowania w sprawach o wykroczeniach.

II. Zarzuty Skarżącego. Skarga złożona w dniu 18 maja 2023 r. na brak „działania gminy względem zabezpieczenia terenu po dawnej Spółdzielni Inwalidów Braille’a”, zwana dalej „skargą”, zawiera kierowany od organu wykonawczego Gminy Kędzierzyn-Koźle zarzut braku jakichkolwiek działań w celu zabezpieczenia budynków i terenów należących do dawnej Spółdzielni Inwalidów Braille’a przy ul. Kazimierza Pułaskiego w Kędzierzynie-Koźlu. Skarżący w treści skargi przedstawił:

- a) opis złego stanu technicznego niezabezpieczonego, ogólnodostępnego budynku stanowiącego zagrożenie dla życia i zdrowia osób w nim przebywających oraz z nim sąsiadujących,
- b) informację o zamiarach władz miasta względem ww. budynku zamieszczonych w artykule z 2012 r. opublikowanym w gazecie o zasięgu regionalnym (w tym w formie elektronicznej),
- c) opis zaistniałych lub mogących zaistnieć zdarzeń dochodzących w budynku wskutek działań ludzkich lub sił natury, w wyniku których poszkodowanymi zostali(by) ludzie, w tym Skarżący z małoletnim synem. Skarżący sformułował także prośbę o szybkie i ostateczne zabezpieczenie terenu, który stanowi źródło zagrożeń zarówno dla budynków mieszkalnych, jak i usługowo-handlowych, a przede wszystkim dla przechodniów i pobliskich mieszkańców. Do skargi Skarżący dołączył listę 19 podpisów osób popierających przedmiotową skargę.

III. Stan faktyczny.

1. Nieruchomość zabudowana była siedzibą Spółdzielni Inwalidów Braille’a położona jest na działkach nr 1905/7, 1905/8, 1887/2, 1906/4, 1906/5, 1896/11 i 1896/12 w rejonie ul. Kazimierza Pułaskiego oraz ul. Henryka Dąbrowskiego w Kędzierzynie-Koźlu. Przedmiotowa nieruchomość:

- a) stanowi własności Gminy Kędzierzyn-Koźle, która została oddana w 1998 r. w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, a którą władają od 2018 r. ich następcy prawni (jako właściciele budynków oraz wierzyci użytkownicy gruntu, na którym budynki są posadowione),
- b) jest obciążona roszczeniami i hipotekami.

2. W elektronicznych zasobach archiwalnych jednej z gazet o zasięgu regionalnym potwierdzić można, iż w dniu 18 kwietnia 2012 r. zamieszczono artykuł pt.: „Dom grozy w centrum Kędzierzyna-Koźła”, w którym zamieszczono informacje podane przez Skarżącego w zakresie planowanych wówczas dalszych działań gminy względem nieruchomości opisanej skardze. Zgodnie z treścią ww. artykułu, ówczesna asystentka Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźle wskazała, iż:

- 1) gmina, będąca właścicielem gruntu, podjęła starania w celu odnalezienia właściciela budynków, aby zobowiązać go do zabezpieczenia budynków;
- 2) w przypadku braku odnalezienia właściciela budynków, gmina uruchomi wszystkie procedury umożliwiające przejęcie nieruchomości.

3. Zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle na okoliczność zarzutu wskazanego w skardze, gmina w 2020 r. analizowała możliwość przejęcia praw do nieruchomości przysługujących jej użytkownikom wieczystym, jednakże analiza stanu prawnego i faktycznego tych praw, w tym przede wszystkim w zakresie ich obciążenia wykazała, iż przejęcie to skutkowałoby naruszeniem zasady prawidłowej gospodarki mieniem gminy.

4. Według wyjaśnień złożonych przez Skarbnika Miasta – Kierownika Wydziału Finansowego Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle na okoliczność zarzutu wskazanego w skardze:

- 1) wobec obecnego władającego nieruchomością będącą przedmiotem skargi toczy się egzekucja zaległych zobowiązań podatkowych;
- 2) gmina przyłączyła się do prowadzonych przez komornika sądowego czynności egzekucyjnych wobec władających nieruchomością będącą przedmiotem skargi;
- 3) w przypadku braku chętnych nabywców w toku egzekucji wierzyciela ma możliwość przejęcia nieruchomości na własność;
- 4) w przypadku zapadnięcia prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności wraz z planem podziału sumy uzyskanej z egzekucji może ono stanowić podstawę do wykreślenia w księdze wieczystej wszelkich praw, które według plany podziału wygasły;
- 5) w przypadku postanowienia o przysądzeniu własności przysługiwać może nabywcy roszczenie o wykreślenie wszystkich hipotek obciążających nieruchomość, jeżeli w postanowieniu stwierdzono złożenie całej ceny nabycia na rachunek depozytowy Ministra Finansów;
- 6) w latach 2017-2021 przeprowadzono kilka nieskutecznych licytacji nieruchomości będącej przedmiotem skargi;
- 7) nabycie nieruchomości będącej przedmiotem skargi za zaległości podatkowe w trybie art. 66 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2022 r., poz. 2651, z późn. zm.) jest niekorzystne dla gminy z uwagi na ujawnione w księdze wieczystej obciążenia nieruchomości, a ewentualne jej nabycie w drodze umowy cywilnoprawnej nie powoduje wygaszenia tych obciążeń.

5. W myśl wyjaśnień złożonych przez Komendanta Straży Miejskiej umiejscowionej w Urzędzie Miasta Kędzierzyn-Koźle, zwanej dalej „SM”, na okoliczność zarzutu wskazanego w skardze:

- 1) Gmina Kędzierzyn-Koźle podejmowała w przeszłości działania zmierzające do zobligowania władających nieruchomością będącą przedmiotem skargi do jej zabezpieczenia i zapewnienia stanu technicznego odpowiadającego wymogom przepisów prawa budowlanego;
- 2) Gmina Kędzierzyn-Koźle nie posiada umocowania prawnego do ponoszenia nakładów finansowych na utrzymanie czystości i porządku na terenie prywatnej nieruchomości władanej przez osoby fizyczne;
- 3) SM podejmie działania wobec aktualnych władających nieruchomością będącą przedmiotem skargi, włącznie z możliwością zastosowania środków odpowiedzialności wykroczeniowej, zmierzające do uporządkowania wskazanego terenu.

6. W związku ze złożonym m. in. w czerwcu 2021 r. wnioskiem pełnomocnika władających nieruchomością będącą przedmiotem skargi, w następstwie podjęcia przez Radę Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwał:

- 1) Nr XLV/537/22 z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle;
- 2) Nr XLVIII/561/22 z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle; Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle podjęła uchwałę Nr LVIII/683/23 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, zwane dalej „studium”. Jedną ze zmian studium dotyczy nieruchomości będącej przedmiotem skargi, a w szczególności zmiany jej przeznaczenia z zabudowy produkcyjno-usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ww. zmiana studium pozwoli na przeprowadzenie zmiany tożsamy zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Kędzierzyn-Koźle, a w konsekwencji umożliwi pozyskanie inwestora, który zagospodarowałby przedmiotową nieruchomość.

IV. Podsumowanie. W świetle przedstawionego stanu prawnego i faktycznego Rada miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje, iż zawarty w złożonej w dniu 18 maja 2023 r. skardze, kierowany pod adresem organu wykonawczego Gminy Kędzierzyn-Koźle zarzut braku „działania gminy względem zabezpieczenia terenu po dawnej Spółdzielni Inwalidów Braille’a” nie znalazł potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, wyłączając tym samym możliwość uznania zasadności skargi. Niezależnie od powyższego Gmina podejmie wobec władających tą nieruchomością działania w zakresie jej zabezpieczenia i zapewnienia jej właściwego stanu technicznego. Z uwagi na utrzymujące się zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców związanych bezpośrednio ze stanem technicznym nieruchomości będącej przedmiotem skargi, w czerwcu 2023 r. zostało skierowane do organów nadzoru budowlanego wystąpienie o podjęcie zgodnych z kompetencjami działań w zakresie kontroli i oceny stanu technicznego, w tym wydanie nakazów wykonania prac zabezpieczających lub rozbiórki w obiektach budowlanych stwarzających bezpośrednie zagrożenie na terenie ww. nieruchomości.