

UCHWAŁA NR XXXI/218/09

Rady Gminy Tychowo

z dnia 27 lutego 2009 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Tychowo.

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 późn. zm.¹⁾) 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 późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. W wyniku rozpatrzenia skargi z 29.11.2008 r. na działalność Wójta Gminy Tychowo złożonej przez Pana [REDAKTOWANE], uznaje się skargę za bezzasadną.

§ 2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Tychowo do powiadomienia skarżącego, iż pismo z 29.10.2008 r. uznaje się za bezprzedmiotowe w świetle dokonanych ustaleń.

§ 3. Zobowiązuje się przewodniczącego Komisji Przetargowej do analizy przygotowanej do przetargów dokumentacji – przed ich przeprowadzeniem.

§ 4. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Tychowo do powiadomienia skarżącego o sposobie załatwiania skargi, poprzez przesłanie skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z załącznikiem.

§ 5. Uzasadnienie uchwały stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458.

²⁾zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509; z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, Nr 64, poz. 565.

UZASADNIENIE

Skargą (zwaną zażaleniem) [REDAKTOWANE] zarzucił Wójtowi Gminy Tychowo:

1. sprzedaż dzierżawionej przez niego działki nr 61/4 z pominięciem jego prawa pierwszeństwa w nabyciu,
2. wystawienie działki na sprzedaż w drodze przetargu, pomimo, że działka była w dzierżawie,
3. wystawienie działki na sprzedaż w drodze przetargu bez powiadomienia go o przetargu,
4. wypowiedzenie umowy dzierżawy już po sprzedaży i niezgodnie z przepisami kodeksu cywilnego,
5. niewłaściwą wycenę działki.

Skarżący wskazał, że domaga się zadośćuczynienia za powyższe nieprawidłowości.

Postępowanie wyjaśniające przeprowadzone przez Radę Gminy ustaliło stan faktyczny: w dniu 4.03.2002 r. Gmina Tychowo wydzierżawiła [REDAKTOWANE] niezabudowaną działkę nr 61/4 z przeznaczeniem na **użytkowanie rolnicze**. W umowie zaznaczono, że jest to **działka budowlana**. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością rozwiązania za wypowiedzeniem sześciomiesięcznym.

W 2007 r. działka ta została wystawiona do sprzedaży w drodze przetargu na skutek wniosku osoby trzeciej.

Wykaz zawierający nieruchomości do sprzedaży, w tym sporną działkę został podany do wiadomości publicznej zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Skarżący nie złożył wniosku o kupno nieruchomości. Do przetargu przystąpili m. in. krewni skarżącego, tj. synowa [REDAKTOWANE] i syn [REDAKTOWANE] mający ten sam adres zamieszkania, co [REDAKTOWANE].

Przetarg wygrała jeszcze inna osoba trzecia.

Zawarcie aktu notarialnego sprzedaży nastąpiło 18.12.2007 r.

Przez cały 2008 rok [REDAKTOWANE] nie płacił czynszu, ani podatku od nieruchomości.

W dniu 29.10.2008 r. Wójt Gminy Tychowo wysłał do skarżącego pismo proponujące rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron z dniem 18.12.2008 r. lub potraktowanie tego pisma jako sześciomiesięcznego wypowiedzenia umowy. Pismo zostało przygotowane przez odchodzącego urzędnika Grzegorz Oskę.

Ten stan faktyczny pozwala stwierdzić, iż:

Ad. 1. [REDAKTOWANE] nie przysługiwało pierwszeństwo nabycia działki – ani na podstawie art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani na podstawie § 4 uchwały Rady Gminy Tychowo Nr XXIII/232/05 z 31.01.2005 r. w sprawie określenia zasad nabywania, obciążania, zbywania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata. Nie był długoletnim, (co najmniej 10 lat) dzierżawcą, ani najemcą lokalu mieszkalnego.

Ponadto nie złożył wniosku o nabycie zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ad. 2 i 3. Sprzedaż nieruchomości w drodze przetargu nastąpiła rzeczywiście formalnie w czasie trwania umowy dzierżawy, ale na pewno za wiedzą skarżącego.

Na tę wiedzę wskazują następujące dane:

- wykaz podany do publicznej wiadomości,
- przystąpienie do przetargu krewnych pana [REDAKTOWANE], tj. syna [REDAKTOWANE] i synowej [REDAKTOWANE],
- brak opłacania czynszu od początku 2008 r.

Istniejące przepisy, choć obligują do zachowania procedur, to nie zabraniają sprzedaży nieruchomości w czasie trwania umowy dzierżawy.

Ad. 4. Powyższe fakty pozwalają stwierdzić z całą stanowczością, że przedmiotowa umowa dzierżawy rozwiązana została za porozumieniem stron, w sposób dorozumiany (czyli przez czynności faktyczne) z dniem 18.12.2007 r.

Takie rozwiązanie umowy jest możliwe na mocy art. 60 kc (każde zachowanie strony może ujawniać jej wolę) w związku z § 5 umowy dzierżawy.

Niesłuszne jest więc stanowisko skarżącego, że umowa nadal trwa i może być wypowiedziana za rocznym wypowiedzeniem.

W tej sytuacji należy uznać za całkowicie zbędne i mylące pismo Gminy z 29.10.2008 r.

Ad. 5. Wycena działki została dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego.

Działka ta nie była nieruchomością rolną i została wyceniona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podsumowując, stwierdzić należy, że:

1. Ze strony Urzędu Gminy doszło do nieformalności polegających na:
 - a) braku uregulowania na piśmie kwestii rozwiązania umowy dzierżawy przed jej zbyciem,
 - b) zbędnego wysłania pisma z 29.10.2008 r.
2. Pomimo tych nieformalności nie doszło do naruszenia żadnych istotnych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie doszło do powstania po stronie skarżącego żadnej szkody.

Dlatego skargę należy uznać za bezzasadną. Natomiast Rada stoi na stanowisku, że za opisane wyżej nieformalności należy Pana [REDAKTOWANE] przeprosić.

Obliguje Wójta, aby zobowiązał przewodniczącego komisji przetargowej do dokładnej analizy dokumentacji przetargowej.

Zobowiązuje też Wójta Gminy Tychowo do powiadomienia Pana [REDAKTOWANE], że pismo z 29.10.2008 r. uznaje się za bezprzedmiotowe.