

**UCHWAŁA NR XLV/354/22
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie sposobu załatwienia skargi wniesionej na czynności Burmistrza Miasta Grajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r., poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 229 pkt 3, art. 237 § 1 i 3 oraz art. 238 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, poz. 1491, poz. 2052) uchwala się, co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się ze skargą z dnia 23.05.2022 r. (data wpływu 31.05.2022 r.) wniesioną przez Pana (...) na czynności Burmistrza Miasta Grajewo i opinią Komisji skarg, wniosków i petycji z dnia 22 czerwca 2022 r. stwierdza się, że skarga na czynności Burmistrza Miasta Grajewo jest niezasadna.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Miasta do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

mgr Halina Muryjas-Rząsa

Załącznik do uchwały Nr XLV/354/22

Rady Miasta Grajewo

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Uzasadnienie

Pismem z dnia 23.05.2022 r. (data wpływu 31.05.2022 r.) skierowanym do Przewodniczącej Rady Miasta Grajewo Pan (...) złożył skargę na czynności Burmistrza Miasta Grajewo w związku z wydaniem Zarządzenia z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Miasta Grajewo w trybie bezprzetargowym do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

W toku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Grajewo, zwana dalej Komisją, na posiedzeniu w dniu 22 czerwca 2022 r. zapoznała się ze złożoną skargą oraz wyjaśnieniami Burmistrza Miasta Grajewo.

Komisja po dokonaniu analizy wniesionej skargi i udzielonych wyjaśnień ustaliła, iż Burmistrz Miasta Grajewo działał zgodnie z obowiązującymi przepisami mając na uwadze istniejący stan faktyczny.

Stan faktyczny przedstawia się następująco:

Na podstawie decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości i odszkodowaniu wydanej w dniu 29.11.1976 r. z nieruchomości położonych przy ul. Koszarowej, przylegających bezpośrednio do terenu obecnego „Parku Solidarności”, zostały wywłaszczone grunty z przeznaczeniem pod Park Miejski w Grajewie. Część wywłaszczonych nieruchomości nie została wykorzystana na potrzeby powstałego parku i w dalszym ciągu była wykorzystywana przez byłych właścicieli bądź ich następców prawnych. Miasto Grajewo przygotowując się do rewitalizacji „Parku Solidarności” rozpoczęło regulacje gruntów zajętych przez osoby prywatne (w tym także Pana (...)). Przyjęto jednolitą koncepcję uregulowania stanu prawnego nieruchomości dotyczącą wszystkich właścicieli nieruchomości wywłaszczonych. Podziału nieruchomości dokonano zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania jej przez właścicieli bezpośrednio przyległych do dzielonej działki, a także założeniami zadania pn. „Zagospodarowanie Parku Solidarności oraz utworzenie terenów zielonych w Grajewie”. I tak przeznaczone do sprzedaży działki nr 1361/28 o pow. 0,0131 ha, 1361/29 o pow. 0,0218 ha, 1361/30 o pow. 0,0159 ha, 1361/31 o pow. 0,0126 ha, 1361/32 o pow. 0,0142 ha zostały wydzielone geodezyjnie z działki nr 1361/26 o pow. 7,1239 ha i przeznaczone do zbycia w drodze bezprzetargowej w celu poprawienia warunków zagospodarowania przyległych nieruchomości, a także umożliwienia regulacji stanu prawnego nieruchomości. Podział geodezyjny zatwierdzony został decyzją znak: WNP.6831.1.18.2016 z dnia 9.01.2017 r.

W myśl art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz art. 32 ust. 1 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r., a także na wnioski właścicieli nieruchomości przyległych rozpoczęto tryb zbycia nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania ich nieruchomości, gdyż działki te nie mogły być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

W 2017 r. Zarządzeniami Nr 443/17, Nr 442/17 Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 5 maja 2017 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Miasta Grajewo w trybie bezprzetargowym do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej postanowiono zbyć w trybie bezprzetargowym nieruchomość niezabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1361/30 o pow. 0,0159 ha, która nie mogła być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość położona przy ul. Koszarowej na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej oznaczonej nr 1425, 2930 w celu poprawienia warunków jej zagospodarowania oraz nieruchomość niezabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1361/29 o pow. 0,0218 ha, która nie mogła być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość położona przy ul. Koszarowej, na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej oznaczonej nr 1424/1 w celu poprawienia warunków jej zagospodarowania.

W 2019 r. na podstawie Zarządzenia nr 92/19 Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie zamiany nieruchomości Miasto Grajewo dokonało zamiany polegającej na przeniesieniu na własność właściciela nieruchomości przyległej zabudowanej oznaczonej nr 1427/1, 2932, położonej przy ul. Koszarowej wykorzystywanej na cele mieszkaniowe - nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Miasta Grajewo, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1361/20 o powierzchni 0,0122 ha, położonej w Grajewie przy ul. Koszarowej, która nie może być zagospodarowana jako odrębna

nieruchomość w celu poprawienia warunków zagospodarowania ww. nieruchomości oznaczonej nr 1427/1, 2932 - w zamian za przeniesienie na rzecz Miasta Grajewo nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1427/2 o powierzchni 0,0020 ha, położonej przy ul. Koszarowej. Różnicę wartości zamienianych nieruchomości dopłacił na rzecz Miasta właściciel zgodnie z operatem szacunkowym.

Następnie sukcesywnie, w tym samym trybie, Zarządzeniem Nr 144/19 Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 22 października 2019 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Miasta Grajewo w trybie bezprzetargowym do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej postanowiono zbyć w trybie bezprzetargowym nieruchomość niezabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1361/32 o pow. 0,0142 ha, która nie mogła być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość położona przy ul. Koszarowej na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej, t. j. Pana (...), oznaczonej nr 2931/2 i 1426/5 w celu poprawienia warunków jej zagospodarowania. Sprzedaż tą sfinalizowano 30.07.2020 r.

W ten sam sposób Zarządzeniem Nr 537/21 Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Miasta Grajewo w trybie bezprzetargowym do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (które to jest przedmiotem skargi) postanowiono zbyć w trybie bezprzetargowym nieruchomość niezabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1361/31 o pow. 0,0126 ha, która nie mogła być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość położona przy ul. Koszarowej na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej nr 1426/4 i 2931/1 w celu poprawienia warunków jej zagospodarowania. Sprzedaż tą sfinalizowano 24.05.2022 r.

W podobny sposób na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej z terenu „Parku Solidarności” w latach 2017 - 2022 sprzedano łącznie 9 nieruchomości.

Uregulowanie stanu faktycznego i prawnego zostało dokonane z właścicielami nieruchomości, którzy faktycznie użytkowali grunt należący do Miasta Grajewo, w sposób jednakowy i sprawiedliwy w trybie art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Skarga Pana (...) w związku z powyższym jest niezasadna.

W każdym z wymienionych powyżej przypadków wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym był wywieszany do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Grajewo oraz na stronach internetowych [www. grajewo.pl](http://www.grajewo.pl) i bip.um.grajewo.pl.

Zgodnie z art. 37 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2021.1899 z późn. zm.) przedmiotem zbycia w drodze bezprzetargowej jest nieruchomość lub jej część, jeśli może poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej część nabyć, jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość.

Poprawa warunków zagospodarowania, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6 cytowanej wyżej ustawy powinna być rzeczywista i możliwa. Sam fakt przylegania działek do siebie nie tworzy jeszcze sytuacji funkcjonalnego ich powiązania. Stan ten należy ocenić z uwzględnieniem okoliczności indywidualnej sprawy. W niniejszej sprawie nieruchomość objęta skarżonym zarządzeniem stanowi część wywłaszczonej nieruchomości od poprzednich właścicieli nieruchomości oznaczonej nr 2931/1 i 1426/4.

Zwolnienie z trybu przetargowego zbycia nieruchomości uwarunkowane jest łącznym spełnieniem następujących warunków: niezbędność nieruchomości (jej części) do poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej oraz brak możliwości jej samodzielnego zagospodarowania. Oceny tej dokonuje właściciel nieruchomości, czyli organ Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego też, mając na uwadze rys historyczny w sprawie, (wcześniejsze wywłaszczenie gruntów od poprzednich właścicieli części nieruchomości) Miasto Grajewo dokonało podziału nieruchomości stanowiącej jej własność zgodnie z faktycznym sposobem jej użytkowania przez właścicieli nieruchomości sąsiednich. Zbycie nastąpiło na równych prawach dla wszystkich, a przedmiotowe nieruchomości sprzedawano sukcesywnie – zgodnie z przyjętymi wyżej założeniami i mając na uwadze istniejący stan faktyczny i stan użytkowania gruntu.

Dalej należy wskazać, że skarżący jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działki ozn. nr 2931/2 i 1426/5 i także nabył od Miasta Grajewo nieruchomość ozn. nr 1361/32 o pow. 0,0142 ha położoną przy ul. Koszarowej w Grajewie w trybie bezprzetargowym.

Skarga Pana (...) naruszałaby zasadę równości obywateli wobec prawa w myśl art. 32 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U.1997.78.483), która mówi, że „wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.”

Dodatkowo należy podkreślić, że sam fakt przylegania dwóch czy większej ilości działek do działki zbywanej przez gminę czy Skarb Państwa nie przesądza jeszcze, iż nie można zastosować trybu z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli zbycia bezprzetargowego. Stan ten należy oceniać z uwzględnieniem okoliczności indywidualnej sprawy.

Teoretycznie zbycie przedmiotowych nieruchomości mogłoby przyczynić się do poprawy zagospodarowania większej ilości działek, ale trzeba brać pod uwagę również rzeczywiste i aktualne możliwości każdego przypadku.

Przyjęcie więc takiej (wyżej opisanej) koncepcji sprzedaży działek w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, których podziału dokonano decyzją z dn. 09.01.2017 r. nr WNP.6831.1.18.2016 wynikało z faktu, że po wywłaszczeniu przedmiotowych nieruchomości na cele Parku nigdy faktycznie nie odebrano poprzednim właścicielom (ich następcom prawnym) części wywłaszczonych działek.

Od 1976 r. tj. od czasu ich wywłaszczenia do chwili obecnej użytkowali oni przedmiotowe działki w dotychczasowych granicach, nie demontując istniejących ogrodzeń. Tak przyjęta koncepcja sprzedaży nieruchomości spowodowana była koniecznością uregulowania zastanego stanu faktycznego użytkowania.

Bowiem nieprzerwane posiadanie samoistne ww. działek przez dotychczasowych właścicieli bądź ich następców prawnych do chwili obecnej prowadzi do zasiedzenia przez nich przedmiotowych działek, gdyby chcieli z tego prawa skorzystać. Skoro jednak dotychczasowi właściciele, nie korzystając z tego prawa, wyrazili chęć nabycia wywłaszczonych od nich działek - Miasto przychyliło się do ich propozycji.

W innym przypadku, przy próbie sprzedaży przedmiotowych nieruchomości w drodze przetargu nawet ograniczonego, powyższe prowadziłyby do konieczności wystąpienia do byłych właścicieli lub ich następców prawnych o wydanie posiadanych nieruchomości. Niejednokrotnie mogłoby do tego dochodzić w drodze sądowej, co w konsekwencji spotkałoby się ze strony byłych właścicieli z podniesieniem zarzutu zasiedzenia tych nieruchomości uwzględnianym przez Sąd bądź z wniesieniem przez nich odrębnych wniosków o zasiedzenie nieruchomości. Miasto wówczas nie otrzymałoby żadnej rekompensaty finansowej za te działki. A przetarg w efekcie nie doszedłby do skutku. Sprzedaż w drodze przetargu była więc nie do zrealizowania. Tak również wyglądała sytuacja dot. działki nr 1361/31, która została zbyta następcy prawnemu działek nr 2931/1 i 1426/4, na jego wniosek, w trybie bezprzetargowym (co jest przedmiotem niniejszej skargi).

Mając na uwadze konieczność uregulowania istniejącego stanu faktycznego i prawnego (w wyżej opisanych uwarunkowaniach) należy stwierdzić, że taka sprzedaż działek jako przyległych dla byłych właścicieli (ich następców prawnych) nie tylko nie narusza art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale jest jedynie możliwa do realizacji. Sprzedaż następowała wg tej samej zasady na rzecz wszystkich byłych właścicieli lub ich następców.

Reasumując, zarządzenie Nr 537/21 Burmistrza Miasta Grajewo z dnia 28 grudnia 2021 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości Miasta Grajewo w trybie bezprzetargowym do poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej zostało wydane zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zapisami Uchwały Rady Miasta Grajewo z dnia 28 sierpnia 2011 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz mając na uwadze istniejący stan faktyczny i stan użytkowania gruntu.

W związku z powyższym, Rada Miasta Grajewo postanowiła uznać skargę Pana (...) za bezzasadną.

Pouczenie

Zgodnie z art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego „w przypadku, gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego.”