

Rada Miejska w Prudniku

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji

Protokół nr XV

Posiedzenie w dniu 8 grudnia 2020 r.

Obrady rozpoczęto 8 grudnia 2020 r. o godz. 13:00, a zakończono o godz. 13:45 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 6 członków.

Obecni:

1. Zygmunt Bochenek
2. Rafał Bolibrzuch
3. Marcin Domino
4. Katarzyna Rożek
5. Jacek Urbański
6. Tomasz Wisła

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum

Posiedzeniu komisji przewodniczył Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji – **Zygmunt Bochenek**.

Przewodniczący Komisji Zygmunt Bochenek na wstępie przywitał radnych oraz zaproszonych gości. Stwierdził, że komisja posiada quorum do podejmowania opinii i wniosków.

W posiedzeniu udział wzięli zaproszeni goście: Wiceburmistrz Jarosław Szóstka, Naczelnik Wydziału Mienia miny Dorota Szmulik, Zastępca Naczelnika Mienia Gminy Anna Tomczyk.

2. Rozpatrzenie skargi.

Przewodniczący Komisji Zygmunt Bochenek poinformował członków komisji, że do Rady Miejskiej w Prudniku wpłynęła skarga na działalność Burmistrza Prudnika. Przedstawił treść skargi.

Skarga dotyczy odmowy prawa do zakupu gruntu.

Naczelnik Wydziału Mienia Gminy Dorota Szmulik wyjaśniła, że przedmiotem sporu jest grunt położony na działce 2082/2078 wzdłuż budynków Piastowska 46, 46a oraz 46c. Pierwotnie część działki użytkowała osoba mieszkająca w budynku przy ulicy Piastowskiej 48. Należy zaznaczyć, że działka będąca przedmiotem sporu jest zapleczem ulicy Piastowskiej 48 i 50, gdzie najemcy lokali mieszkalnych korzystają z tego ogródka. Jest to teren do użytku wspólnego. Jedna z właściolelek lokalu przy ul. Piastowskiej 48 użytkowała grunt przyległy go budynku przy ulicy Piastowskiej 46 oraz 46 a i 46c. Od samego początku był to przedmiot sporu, gdyż zarówno jeden z właścioleli lokalu przy Piastowskiej 46 c jak i przy ul. Piastowskiej 46 a zgłaszali zastrzeżenia do formy użytkowania działki przez tego użytkownika, gdzie dochodziło do kuriozalnych sytuacji. Została jednak uregulowana kwestia dzierżawy z właściolelem jednego z lokali przy Piastowskiej 48, gdzie dzierżawca miał przeznaczony grunt do dzierżawy w odległości 1,5 od budynku. Pomimo takiego uregulowania w formie dzierżawy nadal dochodziło do konfliktów.

Radny Jacek Urbański zgłosił zauważyć nieścisłości w podanych metrach działki wahające się od 35 metrów do 40 m². W dalszej części radny oznajmił, że nie do końca rozumie dlaczego w odpowiedzi na pismo powołuje się na artykuł 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Radny oznajmił, że rozumie to tak, że pomimo tego, że Wspólnota teraz

nie wyraziła chęci zakupu to gmina i tak ma obowiązek pozostawić ten teren na wypadek, gdyby Wspólnota w przyszłości zmieniła zdanie. Radny dodał, że nie widzi konkretnej odpowiedzi, dlaczego skarżący jako osoba fizyczna, współwłaściciel we wspólnocie, nie może wykupić tego kawałka terenu w momencie, gdy cała wspólnota nie wyraża takiej chęci.

Zastępca Naczelnika Wydziału Anna Tomczyk poinformowała, że co do zasady nie ma żadnych przepisów, które przymuszają właściciela (w tym momencie gmina) do sprzedaży gruntu. W tym przypadku skarżący jako właściciel jednego z lokali znajdujących się w budynku wspólnotowym nie korzysta z żadnego prawa pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Jak wiadomo grunty gminne zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami są sprzedawane w drodze przetargowej. Najemca lokalu może skorzystać z prawa pierwszeństwa wykupu lokalu. Tu natomiast jest sytuacja chęci wykupu odrębnego gruntu gminnego przylegającego do tylnej ściany elewacji budynku wspólnotowego. Jednym z argumentów do odmowy był zapis artykułu 209 a, ponieważ sytuacja wygląda w ten sposób, że wspólnota mieszkaniowa w celu zapewnienia swobodnego dostępu do elewacji budynku, do tylnego wyjścia, jeśli takowe jest ma prawo żądać od jednostki samorządu terytorialnego bądź Skarbu Państwa sprzedaż w drodze bezprzetargowej takiego gruntu w celu stworzenia prawidłowej działki zgodnie z prawem budowlanym, która aktualnie nakłada obowiązek stworzenia opaski o szerokości 2 m, która zapewnia swobodny dostęp do budynku z każdej strony w razie remontu dachu czy elewacji. Z uwagi na powyższe Gmina Prudnik pismem z dnia 07.10.2019 r. zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej przyległej do wnioskowanego do nabycia przez skarżącego gruntu z zapytaniem czy jest zainteresowana nabyciem gruntu przylegającego do jej budynku, w pasie gruntu o szerokości 2 m w celu utworzenia opaski wzdłuż budynku mieszkalnego od strony zachodniej, umożliwiającej swobodny dostęp Wspólnoty do posiadanej nieruchomości budynkowej. Jednakże uchwała w sprawie nabycia przedmiotowej nieruchomości nie została przez Wspólnotę podjęta, w związku z brakiem jednomyślności i zgody wszystkich właścicieli.

Zgodnie z art. 209a ust. 3 cytowanej wyżej ustawy to jednostce samorządu terytorialnego przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. Nie jest powiedziane, że w przyszłości gmina nie będzie porządkować tego rodzaju nieruchomości w zakresie tego, aby budynki wspólnotowe miały dostęp do swoich elewacji, bo jak wiadomo od dawna tendencja była taka, aby sprzedawać jak najmniej gruntu gminnego, a budynki sprzedawane były po obrysie. Wspólnoty te przy jakimkolwiek remoncie mają problem i muszą zwracać się do właścicieli gruntów przyległych z prośbą udostępnienie terenu na czas remontu.

Obecnie wnioskowany przez skarżącego do nabycia grunt stanowi przedmiot umowy dzierżawy z dnia 25 maja 2020 r. zawartej pomiędzy skarżącym a Gminą Prudnik z przeznaczeniem na cele rekreacyjne. W umowie tej zostało uregulowane, że zabrania się wznoszenia na gruncie trwałych obiektów budowlanych oraz dokonywania trwałych nasadzeń, a po zakończeniu umowy dzierżawca został zobowiązany do przywrócenia przedmiotu umowy do stanu pierwotnego i zwrócenia go Wdzierżawiającemu w stanie niepogorszonym”.

Skarżący nie kwestionował procedury wdzierżawienia części działki nr 2082/2078 i nie wnosił zastrzeżeń do zapisów zawartej umowy.

Radny Jacek Urbański wyraził zdanie, że z wypowiedzi Pani Anny wynika, że od Gminy zależy chęć sprzedaży terenu. Gdyby gmina ogłosiła przetarg to prawdopodobnie zgłosiły się tylko te osoby, które są w tej wspólnocie. Radny wyraził zdanie, że w odpowiedziach do skarżącego braku konkretnej odpowiedzi, że gmina nie chce, bądź też nie planuje póki co sprzedawać tego terenu, gdyż w przyszłości planowane są tam inne rzeczy. Dodał, że chciałby

zobaczyć konkretny zapis czy można teren taki sprzedać osobie fizycznej czy też nie. Jeśli gmina podejmuje taką decyzję to jakie są kryteria jej podejmowania?

Zastępca naczelnika Anna Tomczyk poinformował, że dla Komisji przygotowana została taka informacja, w której na wstępie jest zapis, że: Gmina jako właściciel nieruchomości dysponuje należącą do niej własnością w oparciu o obowiązujące przepisy prawne i brak jest przesłanek obligujących jednostkę samorządu terytorialnego do sprzedaży nieruchomości przyległej do budynku stanowiącego własność wspólnoty mieszkaniowej, na rzecz indywidualnej osoby fizycznej, w tym członka tej wspólnoty. A zatem sprzedaż na rzecz skarżącego gruntu oznaczonego na mapie nr 9 – obręb Prudnik - jako część działki nr 2082/2078 o pow. 35 m², (powierzchnia objęta umową dzierżawy), biorąc pod uwagę min. jego położenie oraz wielkość byłaby działaniem incydentalnym, niezgodnym z przepisami prawa”. Gdyby doszło do takiej sprzedaży nowy właściciel miałby prawo do zagospodarowania sobie terenu na swój sposób i dysponowanie nim, co z kolei w przypadku konieczności postawienia na terenie rusztowań rodzić mogłoby niepotrzebne spory.

Radny Jacek Urbański zapytał czy nie ma możliwości regulacji takich zapisów w umowie?

Przewodniczący Komisji Zygmunt Bochenek dodał, że zgodnie z tym co przeczytał w skardze skarżący zapewnia, że w razie konieczności wejścia na teren przez wspólnotę będzie wyrażał na to zgodę?

Zastępca Naczelnika Anna Tomczyk wyjaśniła, że nie ma czegoś takiego jak sprzedaż „pod warunkiem”. Jeśli coś się sprzedaje, to nowy właściciel ma prawo do swobodnego dysponowania nieruchomością, chyba że ustanowiona zostaje służebność przejazdu, przechodu lub wejścia na nieruchomość. W zapisach prawa budowlanego jest również możliwość zwrócenia się do starostwa o nakazanie wstępu na dany teren, ale jeśli właściciel zażąda na przykład zapłaty na wejście na teren to starostwo nie może wydać takowej decyzji, bo zgoda jest, ale jeśli strony się nie dogadały to już ich sprawa. Gmina powinna stać na straży ogólnego porządku, który pozwala współwłaścicielem lokali w budynku wspólnotowym dostępu do swoich nieruchomości. Zastępca Naczelnika Anna Tomczyk odczytała dalszą część informacji przygotowanej dla Komisji: Nieruchomości gminne co do zasady zbywane są w drodze przetargowej i brak jest przesłanek ustawowych przyznających skarżącemu pierwszeństwo w nabyciu w/w nieruchomości w drodze bezprzetargowej.

Ponadto grunt ten ze względu na swoje cechy (w tym powierzchnię i usytuowanie) nie może stanowić przedmiotu przetargu nieograniczonego.

Z uwagi, iż wnioskowany do nabycia grunt stanowiący część działki nr 2082/2078 – obręb Prudnik przylega do budynku wspólnotowego zgodnie z art. 209a ustawy o z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2020 r. poz. 1990) w niżej wymienionych przypadkach roszczenie przysługuje jedynie wspólnocie mieszkaniowej o nabycie własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przyległej:

„1. Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, właścicielom lokali przysługuje w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem, że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy [art. 199](#) Kodeksu cywilnego.

2. Przeniesienie własności nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, może nastąpić po rozpatrzeniu przez właściwe organy wniosków poprzednich właścicieli lub ich spadkobierców o przywrócenie własności tej nieruchomości (...)”

Z uwagi na powyższe Gmina Prudnik pismem z dnia 07.10.2019 r. zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej przyległej do wnioskowanego do nabycia przez skarżącego gruntu

z zapytaniem czy jest zainteresowana nabyciem gruntu przylegającego do jej budynku, w pasie gruntu o szerokości 2 m w celu utworzenia opaski wzdłuż budynku mieszkalnego od strony zachodniej, umożliwiającej swobodny dostęp Wspólnoty do posiadanej nieruchomości budynkowej. Jednakże uchwała w sprawie nabycia przedmiotowej nieruchomości nie została przez Wspólnotę podjęta, w związku z brakiem jednomyślności i zgody wszystkich właścicieli.

Zgodnie z art. 209a ust. 3 cytowanej wyżej ustawy to jednostce samorządu terytorialnego przysługuje w stosunku do właścicieli lokali roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia na ich rzecz własności lub oddania im w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części.

W omawianej sprawie nie stwierdzono jakiegokolwiek formy nacisku osób trzecich na Burmistrza Prudnika, który zgodnie z w/w ustawą o gospodarce nieruchomościami gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości.

W tym miejscu należy dodać, że na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 z późn. zm.) to do wyłącznej właściwości Rady Gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących min. zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile [ustawy](#) szczególne nie stanowią inaczej (...).

Zastępca Naczelnika Anna Tomczyk poinformowała, że gmina decydując się na sprzedaż musi patrzeć na sprawę całościowo. Oznajmił, że z jednej strony można zrozumieć chęć zakupu gruntu przez skarżącego, jednak trzeba brać pod uwagę resztę wspólnoty, która również powinna mieć prawo do wyjścia przed budynek.

Radny Jacek Urbański poprosił, aby Skarżącemu przedstawić te wszystkie argumenty przemawiające za wstrzymaniem się ze sprzedażą. Dodał, że dla niego sprawa jest czytelna. Gmina ma swoją politykę gospodarowania nieruchomościami, której się trzyma.

Radny Rafał Biolibrzuch wyraził zdanie, że gdyby wspólnota zakupiła teren to później mogłaby po uzgodnieniach odsprzedać skarżącemu. W takiej sytuacji nie można jednej osobie sprzedać terenu jednej osobie.

Radna Katarzyna Licznar poparła zdanie przedmówców.

Po dyskusji Przewodniczący podał pod głosowanie bezzasadność skargi.

„za” uznaniem skargi za bezzasadną głosowało 6 radnych,
głosów „przeciw” nie było,
głosów „wstrzymujących się” nie było

3. Sprawy bieżące Komisji.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad – posiedzenie Komisji zakończono.

Przewodniczący Komisji

Zygmunt Bochenek

Przygotował(a): Joanna Chilińska