

**UCHWAŁA NR LXXI.579.2024  
RADY GMINY PSZCZEW**

z dnia 21 marca 2024 r.

**w sprawie uznania skargi za bezzasadną**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2023r. poz. 40, 572, 1463, 1688 ) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2023r. poz. 775, 803 ) uchwała się, co następuje:

§ 1. Wniesioną w dniu 28 grudnia 2023r. skargę na Wójta Gminy Pszczew (znak sprawy RG.0004.64.2023), uznaje się za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie dla sposobu rozpatrzenia skargi znajduje się w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 3. O sposobie rozpatrzenia skargi Przewodniczący Rady zawiadomi skarżącego.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Romuald Tankielun**

Załącznik do uchwały Nr LXXI.579.2024

Rady Gminy Pszczew

z dnia 21 marca 2024 r.

### Uzasadnienie

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji w dniu 15 lutego 2024r. zapoznała się z treścią skargi złożonej w dniu 28 grudnia 2023r., przedmiotem której było niewywiązywanie się przez Wójta z obowiązków ustawowych oraz niedbałość o zabytki.

Wobec konieczności przeprowadzenia szczegółowego postępowania wyjaśniającego mającego na celu ustalenie stanu faktycznego i prawnego objętego skargą, Komisja Skarg, Wniosków i Petycji wyznaczyła kolejne posiedzenie w dniu 15 marca 2024r., w którym uczestniczył Wójt Gminy Pszczew oraz Pani Paulina Figura podinspektor ds. budownictwa, gospodarki przestrzennej i zamówień publicznych, którzy udzielali wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Skarżąca zarzuca w złożonej skardze, że Wójt nie wywiązuje się ze swoich obowiązków a mianowicie nie wyraził zgody na wykup przez nią mieszkania komunalnego wraz z budynkami gospodarczymi w którym mieszka i wynajmuje od wielu lat. Ponadto budynek ten jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków i skarżąca zarzuca Wójtowi niedbałość o zabytki, ponieważ budynek w jej ocenie jest w fatalnym stanie technicznym i zagraża zdrowiu i życiu a nic nie zostało zrobione aby poprawić jego stan techniczny.

Z wyjaśnień uzyskanych zarówno od Wójta jak i od pracownika urzędu wynika, że skarżąca otrzymała odpowiedź na wniosek o wykup wynajmowanego mieszkania, w której to odpowiedzi Wójt wyjaśnił zasady sprzedaży mieszkań oraz odniósł się do stanu technicznego przedmiotowego budynku ( pismo nr GG.6840.11.2023 z dnia 04.08.2023). W ocenie Wójta, „stan budynku został określony jako dostateczny. Zarządca budynku, którym jest dyr. Zakładu Usług Komunalnych w Pszczewie zostanie zobowiązany do ponownego zweryfikowania stanu technicznego budynku wraz z oceną, czy stan przedmiotowego budynku nie zagraża zdrowiu i życiu jego mieszkańców. W przypadku stwierdzenia, iż w/w budynek winien być wyłączony z eksploatacji, skarżącej zostanie przedłożona propozycja zakwaterowania w innym lokalu komunalnym.”

Zgodnie z art. 165 ust. 1 konstytucji RP jednostka samorządu terytorialnego ma osobowość prawną i przysługuje jej prawo własności i inne prawa majątkowe. Jednocześnie samodzielność jednostki samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej ( art. 165 ust. 2 Konstytucji RP ). Zatem gmina ma osobowość prawną i jest samodzielnym uczestnikiem obrotu cywilnoprawnego. Oznacza to, że kwestia korzystania i udostępniania innym podmiotom uczestniczącym w tym obrocie składników swojego mienia – w tym przypadku nieruchomości – jest normowana w pierwszym rzędzie przepisami Kodeksu cywilnego. Żaden przepis prawa nie uprawnia osób trzecich, w tym także najemcy nieruchomości stanowiącej własność Gminy, do skutecznego żądania zawarcia umowy sprzedaży tej nieruchomości. Oznacza to, że Gmina nie ma obowiązku zbycia należącej do niej nieruchomości tylko dlatego, że wystąpił o to jej mieszkaniec.

Decyzja o przeznaczeniu określonej nieruchomości do sprzedaży podejmowana jest m.in. na podstawie planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości ( art. 25 ust. 2 i 3 u.g.n.). Jednocześnie nieruchomości zakwalifikowane do sprzedaży umieszczane są w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie ( art. 35 ust. 1 u.g.n.). Nieruchomość nie objęta w/w wykazem nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego.

Zgodnie z § 3 ust. 1 uchwały nr XI.58.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zbywanie nieruchomości odbywa się każdorazowo na podstawie uchwał podejmowanych przez radę gminy.

Odesłanie do w/w przepisów, tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.), Uchwały nr XI.58.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych, zawiera § 14 Uchwały nr XL.315.2021 Rady Gminy Pszczew z dnia

30 września 2021r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Pszczew na lata 2021 – 2026 ( Dz. Urz. Woj. Lubus. Z 2021r. poz. 2099) określającej zasady gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym. Zgodnie z § 14 tej uchwały sprzedaż mieszkań komunalnych na terenie gminy realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2020r. poz. 1990 ze zm.), Uchwały nr XI.58.2011 Rady Gminy Pszczew z dnia 18 sierpnia 2011r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania, ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oraz na podstawie każdorazowo podejmowanych uchwał rady gminy, wyrażających zgodę na sprzedaż danego lokalu.

Zgodnie z § 18 uchwały przyjęto sprzedaż mieszkań na poziomie 1,5% -2%, w stosunku do pozostałych lokali komunalnych, rocznie.

Jednocześnie w uchwale zastrzeżono, że planowana sprzedaż lokali w latach 2021 – 2026 ma na celu zapewnienie utrzymania niezbędnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy oraz racjonalizację ponoszonych kosztów jego utrzymania. Zaś prognoza sprzedaży lokali mieszkalnych może ulec zmianie, w zależności od ilości wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz z uwagi na zasadność tych wniosków.

Przy uwzględnieniu ograniczonych zasobów mieszkaniowych Gminy i z uwagi na konieczność zapewnienia niezbędnej wielkości tego zasobu, gospodarka zasobem mieszkaniowym wiąże się z koniecznością ograniczenia obrotu nieruchomościami stanowiącymi jej własność. Gmina nie może bowiem całkowicie wyzbyć się swoich zasobów nieruchomości, bowiem uniemożliwiłoby to realizację jej ustawowych obowiązków. Z powołanych powyżej przepisów wynika, że Wójt Gminy w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy zobowiązany jest do weryfikacji kierowanych do niego wniosków w celu dokonania wyboru nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Ostateczną decyzję w tym zakresie podejmuje rada Gminy Pszczew.

W tym stanie sprawy uznać należy, że działania Wójta Gminy Pszczew są zgodne z obowiązującymi przepisami i uzasadnionym interesem Gminy, w związku z czym przedmiotową skargę należało uznać za bezzasadną.

#### **Pouczenie:**

1. Rada Gminy Pszczew niniejszym informuje, że niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz. U. z 2023r. poz. 775, 803 ) – dalej jako „kpa”, od którego nie przysługuje żaden środek odwoławczy ani środek zaskarżenia.

2. Na podstawie art. 238 § 1 kpa, Rada Gminy Pszczew poucza, iż zgodnie z art. 239 § 1 kpa, 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.