

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Koszęcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 23) Rada Gminy Koszęcin uchwala:

§ 1.

Po rozpatrzeniu skargi Pani [REDAKTED], reprezentowanej przez radcę prawnego Adama Koczyka, Kancelaria Radcy Prawnego Adam Koczyk, ul. Powstańców Śląskich 4/2, 41-800 Zabrze, Rada Gminy Koszęcin, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej, uznaje skargę za niezasadną.

§ 2.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy do poinformowania skarżącej o sposobie rozpatrzenia skargi.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.


**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**
Michał Anioł

Uzasadnienie:

W dniu 29 grudnia 2015 r. do biura Rady Gminy Koszęcin wpłynęła skarga Pani [REDAKTED], reprezentowanej przez radcę prawnego Adama Koczyka, Kancelaria Radcy Prawnego Adam Koczyk, ul. Powstańców Śląskich 4/2, 41-800 Zabrze, na działania Wójta Gminy Koszęcin.

Skarżąca zarzuciła Wójtowi Gminy Koszęcin podjęcie czynności, które, w jej ocenie, naruszają interes prywatny skarżącej oraz interes majątkowy Gminy Koszęcin.

W toku rozpatrywania skargi ustalono następujący stan faktyczny sprawy: w dniu 23 stycznia 2015 r. [REDAKTED] 42-288 Strzebiń, zwrócił się do Wójta Gminy Koszęcin z wnioskiem o wydzierżawienie części działki nr 432/1 i 465 przy ul. Kolejowej, obręb Strzebiń. Jako cel dzierżawy wskazano uporządkowanie i zagospodarowanie terenu w celach domowych, pozyskiwanie trawy. Do przedmiotowego pisma załączono mapkę z obrysem działki, która miała zostać wydzierżawiona. Wniosek ten został rozpatrzony pozytywnie.

W dniu 16 lutego 2015 r. Wójt Gminy Koszęcin wydał zarządzenie nr 26/2015 w sprawie przeznaczenia do dzierżawy nieruchomości niezabudowanej położonej na działce o numerze ewidencyjnym 465 (część) i 432/1 (część), obręb Strzebiń oraz podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę. W wykazie do zarządzenia wskazano, iż przedmiotem dzierżawy będzie nieruchomość o łącznej powierzchni 800 m². Powierzchnia 800 m² została ustalona na podstawie załącznika graficznego dołączonego do wniosku.

W dniu 1 kwietnia 2015 r. została podpisana umowa dzierżawy. W § 1 umowy wskazano, iż przedmiotem umowy jest dzierżawa części nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 465 (część) i 432/1 (część), obręb Strzebiń, o powierzchni 800 m² – zgodnie z załącznikiem graficznym załączonym do wniosku. Niniejsza umowa została zawarta w trybie bezprzetargowym, gdyż – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami – zawarcie umowy do 3 lat nie wymaga organizacji przetargu.

W pierwszych dniach kwietnia do Urzędu Gminy Koszęcin przybył Pan [REDAKTED], zamieszkały [REDAKTED]. Oświadczył, iż jego córka jest dzierżawcą części nieruchomości objętej umową dzierżawy zawartą między Gminą a Panem [REDAKTED]. Oświadczył również, że Pan [REDAKTED] domaga się od Państwa [REDAKTED] okazania umowy dzierżawy łączących ich z Gminą Koszęcin, a także niszczy drzewka zasadzone przez Państwa [REDAKTED] na nieruchomości znajdującej się za działką 458, obręb Strzebiń. Pan [REDAKTED] okazał protokół z przetargu ustnego nieograniczonego, zorganizowanego w dniu 15 lipca 2013 r.

Z dokumentacji przetargowej sporządzonej w 2013 r. dla działki 465 obręb Strzebiń, wynika, że przedmiotem dzierżawy miały być grunty rolne – łąka oznaczona nr działki 465 obręb Strzebiń, mapa 512.232.01 o pow. 0,1000 ha w skład tych gruntów wchodzi użytki rolne klasy Ps VI – 0,1000

ha. Przeznaczenie nieruchomości: cel rolniczy. W ogłoszeniu do przetargu nie wskazano, jaka część działki 465, obręb Strzebiń miała zostać objęta przyszłą umową dzierżawy. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego została ustalona na kwotę 91,00 zł. W dalszej części dokumentacji znajdował się protokół z przeprowadzonego w dniu 15 lipca 2013 r. o godz. 10:30 ustnego przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę rolną niezabudowaną położoną w Strzebiniu – część działki 465. W wyniku przetargu wyłoniono dzierżawcę: [REDAKTOWANO], za czynsz dzierżawny 91,00 zł rocznie. Dokumentacja przetargowa nie zawierała informacji graficznej, wskazującej, jaka część nieruchomości została objęta postępowaniem przetargowym i projektem umowy dzierżawy.

Pan [REDAKTOWANO] odmówił zmiany umowy – zmniejszenie powierzchni użytkowanej nieruchomości. Wobec powyższego w dniu 16 kwietnia do Pana [REDAKTOWANO] wysłane zostało pismo, na mocy którego umowa dzierżawy – w części wynoszącej 204 m² (800 m² – 596 m² = 204 m²) została wypowiedziana na podstawie § 4 ust. 3 umowy dzierżawy z dnia 1 kwietnia 2015 r., zgodnie z którym: „Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo do przedterminowego rozwiązania umowy w sytuacji, gdy przedmiot dzierżawy jest niezbędny na cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, lub w celu wykonania zadań własnych gminy, w rozumieniu ustawy o samorządzie gminnym, oraz na inne cele związane z gospodarowaniem nieruchomościami gminnymi”. Wypowiedzenie niniejszej umowy w części obejmującej teren 204 m² uznać należało za niezbędne ze względu na jej uprzednie wydzierżawienie Pani [REDAKTOWANO]. Do umowy załączono nowy załącznik graficzny oraz poinformowano o zmianie wysokości czynszu z kwoty 11 zł na kwotę 8,93 zł.

W kolejnych tygodniach doszło do nasilenia istniejącego konfliktu sąsiedzkiego pomiędzy rodziną Państwa [REDAKTOWANO] i rodziną Państwa [REDAKTOWANO]. Wójt Grzegorz Ziaja wielokrotnie podejmował próby pogodzenia zwaśnionych stron, skoncentrowanych wokół fragmentu nieruchomości za działką 458 obręb Strzebiń, do którego obie rodziny rościły sobie prawa. Wójt podczas spotkań wielokrotnie akcentował uprawnienie Pani [REDAKTOWANO] do użytkowania nieruchomości (w spornym jej fragmencie) wynikające z umowy dzierżawy.

W dalszej kolejności Wójt Grzegorz Ziaja podjął decyzję o rozwiązaniu z Panem [REDAKTOWANO] i Panią [REDAKTOWANO] umów dzierżawy zawartych przez nich z Gminą Koszęcin oraz o oddaniu spornych nieruchomości do ponownej dzierżawy – na zasadach przetargu ustnego nieograniczonego. W tym celu Radzie Gminy Koszęcin przedłożony został projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowych położonych w Strzebiniu, stanowiącej własność Gminy Koszęcin. Po zaakceptowaniu treści uchwały i jej podjęciu, Wójt Gminy Koszęcin podjął decyzję o podziale nieruchomości - nr działki 465 i 432/1 o. Strzebiń – na cztery parcele sąsiadujące z działkami 460, 459, 458 i 457 obręb Strzebiń. Taki sposób podziału nieruchomości był zgodny z wnioskami Pani [REDAKTOWANO] (działka 460), Pani [REDAKTOWANO] (działka 459), Pana [REDAKTOWANO] (działka 458) i Pana [REDAKTOWANO] (działka 457), którzy

wystąpili o dzierżawę. „Podział” nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy na 4 parcele, a co za tym idzie organizacja 4 odrębnych postępowań przetargowych (przetargi ustne nieograniczone) został dokonany na podstawie zarządzenia Wójta Gminy Koszęcin Nr 101/ 2015 z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie przeznaczenia do dzierżawy nieruchomości o numerach ewidencyjnych działek 465 i 432/1 obręb Strzebiń, podzielonych na 4 parcele oraz podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę oraz ogłoszenia Wójta Gminy Koszęcin o organizacji czterech przetargach nieograniczonych ustnych na dzierżawę nieruchomości – działki (część) o numerach ewidencyjnych 465 i 432/1 obręb Strzebiń, podzielonych na 4 parcele.

Nieruchomość przeznaczona do dzierżawy została podzielona na 4 parcele, stanowiące przedmiot odrębnych postępowań przetargowych:

parcela nr 1 – część działki o numerze ewidencyjnym 465, obręb Strzebiń o powierzchni 700m² (prostokąt o wymiarach 18,97 m x 36,90 m) – granicząca z działkami o numerach ewidencyjnych 460, 461 i 466 obręb Strzebiń;

parcela nr 2 – część działki o numerze ewidencyjnym 465, obręb Strzebiń o powierzchni 500 m² oraz część działki o numerze ewidencyjnym 5 m² /łączna powierzchnia: 505 m²/ (prostokąt o wymiarach 16,83m x 30m) granicząca z nieruchomością o numerze ewidencyjnym 459 obręb Strzebiń;

parcela nr 3 – część działki o numerze ewidencyjnym 465 o powierzchni 393,20 m² oraz część działki o numerze ewidencyjnym 432/1 o powierzchni 121 m² /łączna powierzchnia 514,20m²/ (prostokąt o wymiarach 17,14m x 30m) – granicząca z nieruchomości 458 obręb Strzebiń;

parcela nr 4 – część działki o numerze ewidencyjnym 465 o powierzchni 149 m² oraz części działki o numerze ewidencyjnym 432/1 o powierzchni 357,40m² /łączna powierzchnia 506,40m²/ (prostokąt o wymiarach 16,88m x 30m) – granicząca z nieruchomością 457 obręb Strzebiń.

Wszystkie osoby składające wnioski o dzierżawę zostały poinformowane pisemnie o terminie i warunkach przeprowadzenia przetargów.

Cztery przetargi na dzierżawę nieruchomości odbyły się w dniu 1 października 2015 r.

W dniu 7 października 2015 r. Pan [REDAKTOWANE], działający jako uczestnik przetargu na dzierżawę nieruchomości – parceli nr 3, złożył skargę na sposób rozstrzygnięcia przetargu na parcelę nr 3. W dniu 23 października 2015 r. Wójt Gminy Koszęcin unieważnił przetarg na dzierżawę nieruchomości, podejmując jednocześnie decyzję o niewydzierżawianiu spornej części nieruchomości i pozostawieniu jej przy Gminie Koszęcin.

Wójt Gminy Grzegorz Ziaja po zakończeniu postępowań przetargowych dwukrotnie spotykał się z Panią [REDAKTOWANE] w Urzędzie Gminy Koszęcin, prosząc o niezaognianie sporu istniejącego między nią a Państwem [REDAKTOWANE] i ograniczenie swoich żądań kierowanych pod adresem Gminy do części nieruchomości oznaczonej jako Parcela 2 (umowa dzierżawy obejmująca Parcelę 2 została podpisana zaraz po zakończeniu postępowań przetargowych).

W dniu 16 października 2015 r. Wójt Gminy Grzegorz Ziaja podjął kolejną próbę mediacji pomiędzy zwaśnionymi stronami, organizując w tym dniu wizję lokalną ze swoim udziałem. Podczas spotkania przeprowadzonego w miejscowości Strzebiń, ponownie wysłuchał racji obu stron, proponując następujące rozwiązanie: Pani [REDAKTED] zachowa prawa do dzierżawy nieruchomości – parceli 2. Z Panem [REDAKTED] zostanie zawarta umowa dzierżawy na część nieruchomości – parceli 3, ale wyłącznie w części nie objętej umową zawartą w 2013 r. z Panią [REDAKTED] (szerokość ok. 7 m). Natomiast budząca najwięcej sporów część nieruchomości – parceli 3 (szerokość ok. 10 m), nie zostanie wydzierżawiona żadnej z osób.

Wobec powyższego Rada Gminy Koszęcin stwierdza, że Wójt Gminy Koszęcin nie naruszył prawa w zakresie procedury związanej z wydzierżawieniem przedmiotowej nieruchomości. Zapisy umowy dzierżawy wyraźnie przewidywały prawo przedterminowego rozwiązania umowy, z którego to uprawnienia Wójt Gminy skorzystał. Zapisy umowy były czytelne i nie budziły wątpliwości obu stron.

Podobnie podjęcie decyzji o unieważnieniu przetargu należy do kompetencji Wójta Gminy, który gospodaruje zasobem nieruchomości gminnych.

Mając powyższe na względzie Rada Gminy Koszęcin uznaje skargę Pani [REDAKTED] za niezasadną.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Michał Anioł