

UCHWAŁA NR XXV/211/2021
RADY MIASTA SUCHA BESKIDZKA
z dnia 29 stycznia 2021 r.

w sprawie: rozpatrzenia skargi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 256 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu skargi na Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka oraz uwzględnieniu stanowiska Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miasta Sucha Beskidzka uchwala, co następuje:

§ 1. Skargę Spółdzielni Mieszkaniowej „Beskid” z siedzibą w Suchej Beskidzkiej, ul. Mickiewicza 44 uznaje za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza Przewodniczącemu Rady Miasta, zobowiązując go do przygotowania i przesłania odpowiedzi skarżącemu wraz z niniejszą uchwałą.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Beskid” z Suchej Beskidzkiej pismem z dnia 21 grudnia 2020 r. (data wpływu do Urzędu Miasta: 23 grudnia 2020 r.) złożyła skargę dotyczącą przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Suchej Beskidzkiej, os. Na Stawach 1.

Zgodnie z tzw. „ustawą uwłaszczeniową” z dniem 01 stycznia 2019 r. grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, oddane w użytkowanie wieczyste stały się własnością dotychczasowych użytkowników. Regulacjami objęto nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi lub blokami, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, np. budynkami gospodarczymi, garażami oraz innymi obiektami umożliwiającymi korzystanie z nich. Funkcja mieszkalna musi być dominująca, a w przypadku, gdy na danym gruncie znajdują się inne urządzenia, ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków.

Na terenie miasta przekształceniu uległo 16 nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi oraz 8 – blokami (os. Beskidzkie nr 3, nr 5, nr 10, nr 13, nr 14, ul. Mickiewicza nr 13 oraz nr 17, os. Na Stawach nr 3). Realizując zapisy ustawy, Burmistrz Miasta wydał zaświadczenia, które potwierdzają fakt przekształcenia oraz stanowią podstawę wpisu do ksiąg wieczystych i ewidencji gruntów.

Przedmiotem skargi złożonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Beskid” jest teren oddany w użytkowanie wieczyste, zabudowany blokiem nr 1, os. Na Stawach (dz. ew. nr 9784/13), oraz działka niezabudowana, przylegająca do ww. nieruchomości. W stosunku do tej nieruchomości w dniu 05 marca 2019 r. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka odmówił wydania zaświadczenia, z uwagi na fakt, iż działka ewidencyjna nr 9784/15 jest niezabudowana, a więc nie podlega przekształceniu na mocy ustawy uwłaszczeniowej.

Powyższe potwierdza także opinia prawna, z dnia 29 stycznia 2019 r. w której czytamy, że „działka niezabudowana winna zostać potraktowana jako grunt nie spełniający warunków z art.1 ust 2 ustawy. Celem ustawy jest przekształcenie użytkownika wieczystego we własność dla gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi”. Ponadto działka ewidencyjna nr 9784/15 nie ma żadnego związku funkcjonalnego z nieruchomością zabudowaną i nie stanowi jej części, a także nie znajduje się na niej jakakolwiek infrastruktura wykorzystywana na cele mieszkalne.

Od tego rozstrzygnięcia Spółdzielnia złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, które przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. Z racji tego, że stan prawny nie uległ zmianie, a także biorąc pod uwagę konieczność ochrony mienia gminnego, Burmistrz Miasta w dniu 30 października 2020 r. ponownie odmówił wydania zaświadczenia. Od postanowienia w tym zakresie Spółdzielnia również złożyła odwołanie, a Samorządowe Kolegium Odwoławcze przekazało sprawę do ponownego rozpoznania.

W międzyczasie pojawiło się orzecznictwo, wskazujące drogę postępowania w przypadku bardzo podobnym do zaistniałego na terenie miasta. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie powinno zostać wydane tylko w stosunku do gruntu zabudowanego. Teren niezabudowany pozostaje w takim przypadku w użytkowaniu wieczystym. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2020 r. (sygn. akt. II SA/Ke 403/20) potwierdził, że takie rozstrzygnięcie jest prawidłowe i zgodne z zapisami **ustawy uwłaszczeniowej**. W związku z powyższym w dniu 08 grudnia 2020 r. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka wydał zaświadczenie potwierdzające przekształcenie gruntu zabudowanego blokiem nr 1, os. Na Stawach. W stosunku do gruntu niezabudowanego wydano postanowienie odmowne.

Należy podkreślić, że działania Burmistrza Miasta są zgodne z prawem oraz obowiązującymi przepisami, dlatego też argumenty podnoszone w skardze są bezzasadne. W przedmiotowej sprawie kluczowym jest kryterium zabudowy, zatem nie można potwierdzić przekształcenia w stosunku do gruntu niezabudowanego. Takie działanie budziłoby poważne wątpliwości oraz mogłoby powodować zarzuty o nieprawidłowe gospodarowanie mieniem gminnym. Przyjęte rozwiązanie, tj. przekształcenie tylko gruntu pod blokiem pozwala na właściwe realizowanie zapisów ustawy uwłaszczeniowej.

Warto dodać, że przywołana w skardze wykładnia poczyniona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie jest tylko interpretacją obowiązujących przepisów i nie stanowi źródła prawa.

Wskazać należy także, iż zgodnie z art. 239 Kpa w przypadku, gdy skarga w wyniku jej rozpatrzenia została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowi skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania skarżącego. W związku z powyższym w przypadku kolejnej skargi Rada Miasta podtrzyma swoje stanowisko.