

**UCHWAŁA NR XXV/204/2020  
RADY MIEJSKIEJ W KŁODZKU**

z dnia 29 października 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Miasta Kłodzko.**

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), w związku z § 57 ust. 3 Statutu Gminy Miejskiej Kłodzko wprowadzonego uchwałą Rady Miejskiej w Kłodzku nr LX/469/2018 z dnia 30.10.2018 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 02.11.2018 r. poz. 5380) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256, 695, 1298) Rada Miejska w Kłodzku uchwała, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Kłodzku po analizie skargi złożonej przez Skarżącą Panią A.D. na Burmistrza Miasta Kłodzka w sprawie dotyczącej gospodarowania mieniem gminnym, uznaje skargę za bezzasadną.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kłodzka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Kłodzku

**Elżbieta Żytyńska**

## UZASADNIENIE

W związku ze skargą na czynności Burmistrza Miasta Kłodzka w sprawie zamiaru wydzierżawienia nieruchomości gminnej złożoną przez reprezentantkę wspólnoty mieszkaniowej Ptasia 5, Rada Miejska w Kłodzku uznaje skargę za bezzasadną.

W kwestii określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gminnych wypowiedział się m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, w wyroku u z dnia 18 września 2013 r. w sprawie o sygnaturze I SA/Wa 60/13, powołując się na Trybunał Konstytucyjny, który w swoim orzecznictwie dotyczącym uwłaszczania się osób korzystających z lokali mieszkalnych kosztem majątku osób prawnych (gmin) będących właścicielami nieruchomości wskazał, że w ramach gospodarki majątkiem gminy służącym celom gospodarczym (np. nieruchomości) gmina podlega w całości regułom prawa cywilnego i musi być traktowana w sposób zbliżony do podmiotów prawa prywatnego. Trybunał - odwołując się do przepisu art. 21 ust. 1 Konstytucji RP - wskazał, że bardzo istotne jest przyznanie jednostce samorządu terytorialnego samodzielnej dyspozycji swoim mieniem, które podlega takiej samej ochronie, jak mienie obywateli.

Samo zbycie lokalu mieszkalnego (będącego wydzieloną notarialnie nieruchomością) następuje poprzez zawarcie umowy cywilnej, w formie aktu notarialnego, a nie poprzez wydanie decyzji administracyjnej, i w związku tym nie mają tu zastosowania przepisy kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące kontroli terminowości oraz przewlekłości postępowania, a co za tym idzie legalności i celowości decyzji Burmistrza. (źródło LEX online nr 1391584, Wolters Kluwert).

W świetle powyższego najemcy (także zdaniem Komisji skarg, wniosków i petycji), innym osobom nie przysługuje roszczenie o sprzedaż, ani szczególna ochrona jego interesu prawnego. Gmina i reprezentujący ją Burmistrz jest równoprawną z najemcą stroną umowy cywilnej.

Naczelnny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2016 r. na rozprawie w Izbie Ogólnoadministracyjnej skargi kasacyjnej od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 27 stycznia 2015 r. sygn. akt II SA/Bk 1044/14 w sprawie na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku z dnia (...) sierpnia 2014 r. nr (...) w przedmiocie *odmowy wszczęcia postępowania* w sprawie o nabycie lokalu mieszkalnego oddalił skargę kasacyjną. Sąd stwierdził, że skoro zbycie lokalu mieszkalnego (nieruchomości gminnej) następuje poprzez zawarcie umowy cywilnej, w formie aktu notarialnego, a nie poprzez wydanie decyzji administracyjnej i w związku tym nie mają tu zastosowania przepisy k.p.a., dotyczące prowadzenia postępowania administracyjnego, to w niniejszej sprawie zachodzi przesłanka wymieniona w art. 61a § 1 k.p.a., jaką jest niemożność wszczęcia postępowania z innych uzasadnionych przyczyn.

Jednocześnie Sąd wyjaśnił, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie nakazują organowi samorządowemu wydawania decyzji administracyjnych o *sprzedaży* lokalu (nieruchomości) z zasobu gminnego (...). Jedyńm aktem o charakterze administracyjnym podejmowanym w sprawach nabywania i zbywania lokali jest uchwała Rady Miejskiej w Kłodzku określająca zasady gospodarowania nieruchomościami gminnymi. Na podstawie przepisów tejże uchwały Burmistrz Miasta Kłodzka podjął w pełni uprawnione działania w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Zadośćuczynienie roszczeniu o sprzedaż terenu, byłoby sprzeczne z ustawą o gospodarce nieruchomościami, która stanowi w art. 25 ust. 1. iż gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obciążaniu, nabywaniu bądź zbywaniu nieruchomości należących do gminnego zasobu a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu.

Zatem skarga na czynności Burmistrza miasta Kłodzka w przedmiocie dysponowania

nieruchomością gminną jest, z przytoczonych wyżej względów, bezzasadna.

Skarżąca, jako reprezentantka wspólnoty mieszkaniowej Ptasia 5, nie przedłożyła wymaganego w art. 33. § 1. k.p.a. pełnomocnictwa do reprezentowania tejże wspólnoty, podpisując się w jej imieniu. Tymczasem, zgodnie z ustawą o własności lokali wspólnotę mieszkaniową reprezentuje jej zarząd, i on jedynie władny jest występować w imieniu mieszkańców – członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie na zatem podstaw do uznania skargi reprezentantki wspólnoty mieszkaniowej Ptasia 5 w Kłodzku za zasadną.