

Projekt

z dnia 20 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 27 marca 2025 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza i Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej
w Kątach Wrocławskich**

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2024 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 roku, poz. 609; *dalej jako: u.s.g.*) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572; *dalej jako: k.p.a.*), po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi złożonej na działalność Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, Rada Miejska uznaje skargę za bezzasadną.

§ 2. Uzasadnienie dla sposobu rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Celem wykonania niniejszej uchwały upoważnia się Przewodniczącą Rady Miejskiej do zawiadomienia podmiotu wnoszącego skargę o sposobie jej rozpatrzenia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 16 grudnia 2024 roku do Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich wpłynęła skarga na Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich (*dalej jako: Kierownik ZGM*) oraz Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie (*dalej jako: Burmistrz*). Skarga została przekazana przez Wojewodę Dolnośląskiego do rozpoznania według właściwości.

W skardze mieszkańcy zarzucili, że Kierownik ZGM oraz Burmistrz w sposób nienależyty wykonują swoje zadania, co polegać ma na zawarciu przez Kierownika ZGM w dniu 31 lipca 2024 roku umowy dzierżawy nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym 1684, położonej w Kątach Wrocławskich, o powierzchni 20 m², co narusza interesy skarżących mieszkańców oraz zasady praworządności. Skarżący wnieśli o „anulowanie” umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 2024 roku, „anulowanie umowy wykupu” z dnia 14 listopada 2016 roku, umożliwienie im swobodnego przejazdu przez teren publiczny oraz usunięcie osoby pełniącej funkcję Kierownika ZGM z zajmowanego stanowiska.

W dniu 2 stycznia 2025 roku Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich wezwała radcę prawnego, wskazywanego w skardze przez Mieszkańców jako pełnomocnik, do wskazania, czy w sprawie ze skargi Mieszkańców złożonej w dniu 16 grudnia 2024 r. w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim jest pełnomocnikiem Skarżących i czy złożył podpis pod skargą, *wyjaśniając, że do Wojewody została złożona skarga na działalność Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie i Kierownika Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, która została następnie przekazana do rozpoznania tutaj. Radzie Miejskiej w Kątach Wrocławskich; w skardze tej wskazano, że jest ona składana „za pośrednictwem” Kancelarii Adwokackiej (wskazano konkretnego prawnika), jednak nie załączono stosownego pełnomocnictwa, zaś Przewodniczący Rady Miejskiej, dokonując wstępnego badania skargi pod względem formalnym stwierdził, że skarga została podpisana, jednak nie wskazano czyje są to podpisy, a mając na uwadze informację, że skarga jest składana za pośrednictwem radcy prawnego, nie można wykluczyć, że została przez niego podpisana. Nadto Przewodnicząca wezwała do przedłożenia – w razie wskazania, że radca prawny reprezentuje Skarżących - stosownego pełnomocnictwa do reprezentowania Skarżących oraz do wskazania - w razie wskazania imion, nazwisk i adresów Skarżących.*

W odpowiedzi radca prawny wskazał, że reprezentuje Skarżących, przedkładając stosowne pełnomocnictwo.

Po uzupełnieniu braków formalnych skargi przez pełnomocnika Skarżących, Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich przekazała skargę Komisji Skarg, Wniosków i Petycji w celu jej zbadania i przygotowania projektu uchwały rozstrzygającej zasadność skargi.

Pierwotny termin posiedzenia Komisji Skarg Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich został wyznaczony przez Przewodniczącego na dzień 6 lutego 2025 roku, lecz na wniosek pełnomocnika Skarżących, termin ten został zmieniony.

Podczas posiedzenia Komisji w dniu 6 marca 2025 roku wyjaśnienia w zakresie zarzutów postawionych w skardze złożył Kierownik ZGM, Kierownik Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz – w imieniu Burmistrza – Sekretarz Gminy Kąty Wrocławskie. W posiedzeniu Komisji nie uczestniczyli Skarżący, ani ich pełnomocnik, mimo zawiadomienia ich o terminie posiedzenia. Dodatkowo Komisja pozyskała opinię prawną.

Analizując zebraną w sprawie dokumentację, zasadność skargi i odnosząc się do zarzutów wzięto pod uwagę co następuje.

Na podstawie przepisu art. 229 pkt 3 k.p.a. rada gminy jest kompetentna do rozpatrywania skarg na działalność kierowników gminnych jednostek organizacyjnych. Zgodnie z art. 227 k.p.a. przedmiotem skargi może być zaniedbanie lub nienależyte wykonanie zadań przez właściwe organy, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwienie spraw.

Skarga stawia Kierownikowi ZGM oraz Burmistrzowi łącznie cztery zarzuty – brak umocowania Kierownika ZGM do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości, wybór niewłaściwej formy podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, nieprzeprowadzenie konsultacji społecznych w zakresie wydzierżawienia nieruchomości oraz bezpodstawne udzielenie przez Kierownika ZGM następczej zgody na posadowienie przez dzierżawcę ogrodu.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu, wskazać należy, że zawierając umowę dzierżawy Kierownik ZGM legitymował się stosownym pełnomocnictwem (z dnia 6 września 2021 roku), które obejmowało swoim

zakresem m.in. składanie oświadczeń woli w imieniu Gminy Kąty Wrocławskie w zakresie działalności kierowanej jednostki.

Wobec powyższego uznać należy, że Kierownik ZGM był umocowany do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości, wchodzącej w skład zasobu mienia komunalnego, którym wówczas dysponował, zatem nie sposób mówić, o braku umocowania Kierownika ZGM do zawarcia kwestionowanej przez Skarżących umowy dzierżawy, stąd postawiony przez Skarżących zarzut jest nieuzasadniony.

Jeżeli chodzi o drugi zarzut, przyjąć należy, że zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.; dalej jako: u.g.n.), właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Jak wynika z wyjaśnień złożonych przez Burmistrza informacja o wykazie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy została opublikowana w gazecie Express Wrocławski (co należy uznać za w pełni zgodne z art. 35 ust. 1 zd. 4 u.g.n., bez konieczności zamieszczenia w prasie tego wykazu), zaś sam wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy został upubliczniony na tablicy ogłoszeń w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Kątach Wrocławskich oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Zakładu Gospodarki Komunalnej w Kątach Wrocławskich.

Obowiązkiem organu – którego niedopełnienie skutkowałoby nieważnością umowy dzierżawy – było zatem opublikowanie informacji o zamieszczeniu wykazu nieruchomości w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu, czego dokonać należało w prasie o zasięgu co najmniej powiatowym.

Wobec powyższego nie sposób dopatrywać się po stronie Kierownika ZGM czy też Burmistrza jakichkolwiek uchybień w zakresie podawania do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu nieruchomości do dzierżawy, stąd zarzut należy uznać za nieuzasadniony.

Odnosząc się do trzeciego zarzutu, dot. nieprzeprowadzenia przez Kierownika ZGM (czy też Burmistrza) konsultacji społecznych w zakresie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, wskazać należy że Kierownik ZGM nie może być adresatem ww. zarzutu, albowiem nie jest on podmiotem posiadającym kompetencje do przeprowadzenia takich konsultacji.

Co zaś dotyczy braku inicjatywy Burmistrza w tym zakresie, wskazać należy, że zgodnie z art. 5a ust. 1 u.s.g. w wypadkach przewidzianych ustawą oraz w innych sprawach ważnych dla gminy mogą być przeprowadzane na jej terytorium konsultacje z mieszkańcami gminy.

Przepisy u.g.n. nie przewidują obowiązku prowadzenia konsultacji społecznych z mieszkańcami w przypadku przeznaczania nieruchomości do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, stąd na Burmistrzu nie ciążył prawny obowiązek w tym zakresie.

Odnosząc się z kolei do drugiej przesłanki prowadzenia konsultacji społecznych (*inne sprawy ważne dla gminy*), ustawa nie precyzuje, jakie sprawy są ważne dla gminy (tj. w których można przeprowadzić konsultacje fakultatywne). Należy to do rady gminy, która w uchwale ustanawiającej zasady i tryb przeprowadzenia konsultacji z mieszkańcami powinna uwzględnić kryteria podjęcia decyzji, czy sprawa jest ważna dla gminy (*vide*: postanowienie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 13 października 2015 roku, sygn. akt: II SA/Sz 922/15). Nie przeprowadza się przy tym konsultacji w sprawach dotyczących indywidualnych aktów administracyjnych oraz zadań i kompetencji należących do innych organów władz publicznych (*vide*: M. Augustyniak, *Prawa i obowiązki radnego jednostki samorządu terytorialnego. Praktyczna wykładnia przepisów prawnych, wzory uchwał i schematy działań*, Warszawa 2014).

W Uchwale Nr IX/78/15 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie określenia zasad i trybu przeprowadzania konsultacji społecznych z mieszkańcami Gminy Kąty Wrocławskie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2015 r., poz. 3059) określono, że konsultacje przeprowadza się gdy wymagają tego przepisy ustaw; w innych ważnych sprawach należących do zakresu działania Gminy: z inicjatywy Burmistrza, z inicjatywy Rady Miejskiej, na wniosek co najmniej 50 mieszkańców Gminy (§ 5 Uchwały).

Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości gminnych, jako sprawa indywidualna nie może zostać uznana za *ważną dla gminy sprawę* wymagającą konsultacji społecznych – stanowi bowiem czynność zarządu majątkiem komunalnym.

Wobec powyższego nie sposób dopatrywać się po stronie Burmistrza jakichkolwiek uchybień w zakresie nieprzeprowadzenia konsultacji społecznych w przedmiocie przeznaczania nieruchomości do oddania w dzierżawę.

Ostatni podnoszony przez Skarżących zarzut dotyczy udzielenia przez Kierownika ZGM następcej zgody na posadowienie przez dzierżawcę ogrodzenia, bez zgody sąsiadów oraz wbrew postanowieniom umowy dzierżawy.

W zakresie konfliktu sąsiedzkiego (braku zgody sąsiadów na posadowienie ogrodzenia), wskazać należy, że jego rozstrzygnięcie nie pozostaje w kompetencjach Rady Miejskiej. Dla rozstrzygnięcia tego rodzaju sporów powołane bowiem zostały sądy powszechne.

Co zaś dotyczy posadowienia ogrodzenia na dzierżawionej nieruchomości wbrew postanowieniom umowy dzierżawy, wskazać należy, że w myśl § 6 pkt 7 umowy dzierżawy *wszelkie planowane przez Dzierżawcę zmiany, przeróbki, modernizacje lub adaptacje w przedmiocie dzierżawy podlegają uprzedniemu pisemnemu zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego*. Równocześnie w pkt 9 tego postanowienia przewidziano, że dokonane przeróbki, modernizacje lub adaptacje wykonane także bez zgody Wydierżawiającego oraz poniesione na nie nakłady obciążają w całości Dzierżawcę, a z chwilą ich poniesienia stają się własnością Wydierżawiającego i nie podlegają zwrotowi po rozwiązaniu umowy.

Zgodnie z pozyskaną przez Komisję opinią prawną, skoro na mocy umowy dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków (art. 693 k.c.), naturalną konsekwencją objęcia rzeczy w posiadanie, celem jej używania i pobierania pożytków będzie jej ogrodzenie (zamanifestowanie objęcia nieruchomości w posiadanie). Wątpliwym będzie zatem uznanie, że czynność Dzierżawcy, polegająca na ogrodzeniu nieruchomości, stanowić będzie *zmianę, przeróbkę, modernizację lub adaptację* przedmiotu dzierżawy.

Z pozyskanej przez Komisję opinii prawnej wynikało również, że nawet jeśliby uznać, że posadowienie ogrodzenia wypełnia znamiona z § 6 pkt 7 umowy dzierżawy, następcza zgoda Wydierżawiającego na posadowienie ogrodzenia sanuje pierwotne niedopełnienie tego obowiązku przez Dzierżawcę. Jako, że umowa dzierżawy stanowi stosunek zobowiązaniowy, do którego zastosowanie znajdują przepisy prawa cywilnego, a naruszenie postanowienia umownego w tym zakresie (tj. uprzedniego niezgłoszenia zamiaru ogrodzenia nieruchomości), uznać należy za nieistotne, sankcją za jego niewypełnienie nie może być rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Ponadto zauważyć należy, że jak wynika z wyjaśnień złożonych przez Burmistrza nieruchomość składająca się z działki oznaczonej nr 1684 nie stanowi drogi. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren ten oznaczony jest jako 1U/MW (*vide*: Uchwała Nr XXXII/254/96 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 16 grudnia 1996 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie) – jednym ze sposobów zagospodarowania terenu może być tzw. zieleni urządzona.

Mając na uwadze powyższe, nie sposób dopatrywać się po stronie Kierownika ZGM czy też Burmistrza jakichkolwiek uchybień czy działań niezgodnych z prawem.

Mając na uwadze przedstawione w opinii prawnej argumenty, a także pisemne i ustne wyjaśnienia Kierownika ZGM, Kierownika Wydziału Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie oraz Burmistrza, Komisja stosunkiem głosów 3 „za”, 0 „przeciw” i 2 „wstrzymujących się” zarekomendowała Radzie Miejskiej uznanie skargi za bezzasadną.

Mając na uwadze powyższą ocenę poszczególnych zarzutów skargę należy uznać za bezzasadną.

Niezależnie od powyższych rozważań, Rada Miejska zauważa, że w kompetencjach organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego nie mieści się „anulowanie” umowy dzierżawy z dnia 31 lipca 2024 roku, „anulowanie umowy wykupu” z dnia 14 listopada 2016 roku, czy wreszcie odwołanie osoby pełniącej funkcję Kierownika ZGM z zajmowanego stanowiska, stąd adresowane żądanie Skarżących nie może odnieść skutku prawnego.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.