

**Uchwała Nr VIII/122/11
Rady Miasta Piekary Śląskie**

z dnia 16 czerwca 2011 roku

w sprawie rozpatrzenia skargi mieszkańca Piekar Śląskich [REDAKTED]

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 229 pkt 3 oraz art. 238 i 239 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)

Rada Miasta Piekary Śląskie

uchwała

§ 1

Uznać skargę [REDAKTED] z dnia 1 kwietnia 2011 r. za bezzasadną.

§ 2

Zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego poucza się skarżącego, iż w przypadku ponowienia skargi bez wskazania nowych okoliczności w sprawie Rada Miasta Piekary Śląskie może podtrzymać swoje stanowisko bez zawiadamiania skarżącego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Piekary Śląskie, którego zobowiązuje się do powiadomienia skarżącego o sposobie rozpatrzenia skargi.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Przewodniczący
Rady Miasta Piekary Śląskie
Krzysztof Saweryn

Uzasadnienie

20 października 2005 r. Rada Miasta w Piekarach Śląskich podjęła uchwałę nr XLIII/426/2005 w sprawie przeznaczenia do zbycia zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Piekarach Śląskich przy ul. Bytomskiej 64. Jednocześnie Rada Miasta wykonanie podjętej uchwały powierzyła Prezydentowi Miasta. Rada Miasta w uchwale nie ograniczyła sposobu zagospodarowania zbywanej nieruchomości, ponieważ nie posiadała i nadal nie posiada w tej materii stosownych kompetencji. Ustawodawca jasno określił rolę poszczególnych organów powierzając prezydentowi miasta rolę organu wykonawczego jednocześnie stanowiąc, iż gminnym (powiatowym) zasobem nieruchomości gospodaruje prezydent miasta (art. 25 ust. 1 u.g.n.). Określił tym samym, że to organ wykonawczy gminy samodzielnie decyduje o przeznaczeniu i sposobie wykorzystania składników majątkowych gminy. Dlatego też Prezydent Miasta Piekary Śląskie posiadając legitymację czynną w zakresie gospodarowania nieruchomościami podjął decyzję o zbyciu nieruchomości położonej w Piekarach Śląskich przy ul. Bytomskiej 64 na zasadach określonych w ogłoszeniu o przetargu. Zważyć należy, że w chwili podejmowania przez Radę Miasta w Piekarach Śląskich uchwały wyżej powołanej, budynek położony w Piekarach Śląskich przy ul. Bytomskiej 64 był już w bardzo złym stanie technicznym. Pomimo rozpoczętej procedury zbycia Miasto przez długi okres czasu nie mogło znaleźć nabywcy, który podjąłby się tak olbrzymiego remontu i przywrócił funkcjonalność obiektu posadowionego w samym centrum miasta. Konsekwencją powyższej uchwały Rady Miasta była decyzja o zbyciu rzeczonyj nieruchomości mając nadzieję, że ogłoszony przetarg i zasady w nim określone pozwolą na wybór oferty - wiarygodnego inwestora, który zagwarantuje przywrócenie budynku do dobrego stanu technicznego, a jednocześnie zapewni realizację koncepcji uzyskując tym samym efekt najlepszy z możliwych, również pod względem architektonicznym, co nie pozostawało bez znaczenia mając na względzie fakt, że budynek usytuowany jest w centrum miasta – głównym ciągu komunikacyjnym. Proces zbycia nieruchomości został rozpoczęty w 2005 roku. Podjęta decyzja o zbyciu, dwa przetargi, a następnie rokowania nie przyniosły oczekiwanego efektu. Wobec wyczerpania pełnej procedury mającej za swój cel zbycie nieruchomości rozpoczęto w 2007 roku ponownie procedurę zbycia. Tym razem zakończoną powodzeniem. W pierwszym przetargu zostały złożone trzy oferty i zgodnie z art. 40 u.g.n. wybrano najkorzystniejszą ofertę. Oferent zaproponował bardzo dobrą cenę, krótkie terminy realizacji inwestycji. Przedstawił też konkretną koncepcję zagospodarowania nieruchomości w postaci wizualizacji. Zważyć należy, że koncepcja przedstawiona przez ówczesnego oferenta, a dziś właściciela obiektu zakładała nie tylko remont obiektu – jak to miało miejsce w przypadku dwóch pozostałych ofert – ale też rozbudowę obiektu polegającą na nadbudowaniu dodatkowego piętra. To była bez wątpienia najkorzystniejsza oferta i dlatego została wybrana. Dziś Miasto może pochwalić się tym, że w wyniku postępowania przetargowego pozyskało inwestora, który olbrzymim nakładem pracy i środków finansowych, sprawił że w centrum miasta przy jego głównej ulicy stoi obiekt będący wizytówką miasta: w stosunku do poprzedniego rozbudowany, nowoczesny o wzorowej estetyce i zagospodarowaniu.

Ponadto, przedmiotem przetargu nie było prawo wieczystej dzierżawy – jak pisano w treści skargi - albowiem w prawie polskim taka forma władania nieruchomością nie występuje. W trybie przetargu grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, którego podstawowe zasady reguluje kodeks cywilny. Natomiast wyłączenie możliwości realizacji usług zdrowia o charakterze opieki medycznej

(np. szpital, przychodnia, gabinety lekarskie) wynikało z faktu, iż w chwili precyzowania warunków przetargu gmina Piekary Śląskie była właścicielem kilku przychodni zdrowia, w tym największej Przychodni Rejonowej Nr 1 znajdującej się przy ul. Gen. J. Piłsudskiego. W swoim założeniu miały one chronić naszą gminną placówkę przed utratą pacjentów, istniało bowiem ryzyko odejścia znacznej części pacjentów do potencjalnie mogącej powstać nowej placówki. Skutkiem takich działań byłoby zmniejszenie wartości kontraktu SP ZOZ-u z Narodowym Funduszem Zdrowia. Na etapie ogłoszenia przetargu jak i przeprowadzenia przetargu nikt nie wnosił uwag, nikt też nie złożył protestu w rzeczonym zakresie. Stwierdzenia jakich dopuszcza się autor skargi nie znajdują uzasadnienia w prawie. Kwestie związane z wyceną nieruchomości reguluje Dział IV od art. 149 u.g.n. oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmian.) i zgodnie z wyżej powołanymi przepisami rzeczoznawca majątkowy określił wartość rynkową nieruchomości, która następnie służyła określeniu ceny wywoławczej w przetargu.

Kolejną kwestią, którą porusza autor skargi, jest kwestia związana z tym, że cyt.: *„Oferowana przez zwycięzcę cena była niższa od oferty innego uczestnika przetargu.”* Złożona przez zwycięzcę oferta była ofertą najkorzystniejszą, zgodnie z jej ustawową definicją. Otóż, na podstawie m.in. art. 37 ust. 1, art. 38 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2004r. Nr 207, poz. 2108 z późn. zmian.) Prezydent Miasta ogłosił przetarg pisemny nieograniczony. Zgodnie z art. 40 ust. 2 u.g.n. zdanie drugie przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, w przeciwieństwie do przetargu ustnego, albowiem przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny (art. 40 ust. 2 zd. pierwsze u.g.n.). Oferty złożone w przetargu pisemnym nieograniczonym były oceniane w trzech kategoriach każda, tj.: ceny, terminu realizacji inwestycji oraz koncepcji zagospodarowania. Komisja przetargowa biorąc pod uwagę kryteria oceny określone w przetargu dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty.

Odnosząc się do słów cyt.: *“(…)umowa użytkowania wieczystego powinna zostać rozwiązana. Zostało to wyraźnie zastrzeżone w warunkach przetargu.”* należy zauważyć, że interpretacja zapisów znajdujących się w warunkach przetargu dokonana przez autora skargi jest niezgodna z przepisami prawa. Otóż, przywołując zapis ogłoszenia o przetargu, organizator przetargu zastrzegł możliwość rozwiązania umowy użytkowania wieczystego stosownie do postanowień art. 240 k.c. oraz art. 33 u.g.n. W obydwu przywołanych powyżej artykułach ustawodawca stwarza możliwość określonego zachowania się właściciela (legitymacja czynna) w stosunku do użytkownika wieczystego. Przepisy ww. nie rodzą w swej normie obligatoryjnych zachowań po stronie właściciela tzn. właściciel może ale nie ma obowiązku podjęcia określonych przepisami prawa działań. W tej kwestii nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że ewentualne rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z mocy prawa rodziło konieczność zwrotu dotychczas poniesionych przez użytkownika wieczystego nakładów. Takie działanie z punktu widzenia gminy było gospodarczo nieuzasadnione z kilku powodów:

1. konieczność wydatkowania wielu milionów złotych,
2. brak gwarancji ewentualnej rychłej sprzedaży obiektu zwłaszcza wobec faktu długoletnich poszukiwań oferenta,

3. konieczność ponoszenia niemałych kosztów w okresie od przejścia praw do obiektu do momentu kolejnej sprzedaży, tj.: kosztów związanych z ochroną mienia, ogrzewaniem, postępowaniem związanym z procesem zbycia,
4. ponadto, jak stanowi art. 240 K.c. umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, natomiast ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 K.c.), a zatem powód w procesie musiałby udowodnić, że nie zrealizowano postanowień umowy, że działanie użytkownika wieczystego było działaniem oczywistym i że wynikało ze złej wiary, ponadto że użytkownik wieczysty nie podjął działań, które deklarował w złożonej ofercie. Te roszczenia nie znajdowały oparcia w stanie faktycznym. Zatem podjęcie działań mających na celu rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste było bezpodstawne.

Dodać należy, że proces inwestycyjny zawsze rodzi ryzyko, że ewentualne założenia czasowe będą niewystarczające w związku z np. koniecznością wykonania szeregu prac, których inwestor nie mógł przewidzieć. Problem jednak nie rodzi się wtedy gdy prace są wykonywane lecz wtedy gdy zaniechano jakichkolwiek działań na wstępnym czy późniejszym etapie realizacji procesu inwestycyjnego. W tym wypadku taka sytuacja nie miała miejsca.

Reasumując należy stwierdzić, że działania tak ówczesnej Rady Miasta jak i Prezydenta oparte były na przepisach obowiązującego prawa oraz zasadach społecznych, ekonomicznych i gospodarczych. Sukcesem było zbycie nieruchomości znajdującej się w chwili zbycia w opłakanym stanie i pozyskanie inwestora, który przyczynił się do zmiany wizerunku nieruchomości, tj.: budynku znajdującego się na głównym trakcie komunikacyjnym.

W tym stanie rzeczy podjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu jest zasadne.

Użyte w piśmie skróty oznaczają:

u.g.n. - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami
(tekst jednolity z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651 z późn. zmian).

k.p.a. - ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego
(tekst jednolity z 2000r. Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z późn. zmian.),

k.c. - ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. (Dz. U. z 1964r. Nr 16 poz. 93 z późn. zmian.).