

UCHWAŁA NR 945/22
RADY MIASTA TORUNIA
z dnia 15 września 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi z dnia 27 lipca 2022 r. na Prezydenta Miasta Torunia.

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 227 w zw. z art. 229 pkt 3, art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

- § 1. Uznaje się skargę z dnia 27 lipca 2022 r. na Prezydenta Miasta Torunia za bezzasadną.
- § 2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 3. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Torunia.
- § 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Torunia

Marcin Czyżniewski

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2021 r. poz. 1491 i poz. 2052 oraz z 2022 r. poz. 1301.

Załącznik do uchwały nr 945/22
Rady Miasta Torunia
z dnia 15 września 2022 r.

Uzasadnienie

29 lipca 2022 r. do Rady Miasta Torunia wpłynęła skarga z dnia 27 lipca 2022 r. na Prezydenta Miasta Torunia.

Przewodniczący Rady Miasta Torunia przekazał skargę do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Torunia celem jej zbadania i przygotowania projektu uchwały Rady rozstrzygającej zasadność skargi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079) oraz art. 227 w zw. z art. 229 pkt 3 oraz art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735, poz. 1491 i poz. 2052 oraz z 2022 r. poz. 1301) do rozpatrzenia skargi na prezydenta miasta i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych właściwa jest rada gminy.

Przedmiotem skargi jest, zdaniem Skarżącego, beczynność Prezydenta Miasta Torunia przy rozpatrywaniu wniosku o wykup nieruchomości wykorzystywanej na cele oświatowe przez niepubliczny podmiot prowadzący działalność oświatową.

Po zapoznaniu się ze skargą, wyjaśnieniami z dnia 25 sierpnia 2022 r. złożonymi przez Prezydenta Miasta Torunia oraz uchwałą nr 994/06 Rady Miasta Torunia z dnia 6 kwietnia 2006 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości wykorzystywanych na cele oświatowe na rzecz niepublicznych podmiotów prowadzących działalność oświatową zmienioną uchwałami Rady Miasta Torunia nr 162/11 z 1 września 2011 r. oraz nr 43/15 z 5 marca 2015 r., Komisja Skarg, Wniosków i Petycji ustaliła na posiedzeniu w dniu 7 września 2022 r., że postępowanie dotyczy zbycia lokalu użytkowego wchodzącego w skład nieruchomości położonej w Toruniu, której struktura właścicielska nieruchomości jest następująca:

- Gmina Miasta Toruń w udziale wynoszącym 113710/143070 części,
- osoby fizyczne w udziale wynoszącym 29360/143070 części.

Administratorem części gminnej nieruchomości jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu, który na podstawie umowy najmu z 2012 roku lokalu użytkowego (o powierzchni 1.137 m², położonego w piwnicy oraz na I i II piętrze), oddał ją do korzystania na cele oświatowe osobie Skarżącej, która w wyniku zmian organizacyjnych i przekształceń własnościowych jest stroną umowy najmu.

Wniosek w sprawie zbycia nieruchomości, o której mowa, wpłynął do Urzędu Miasta Torunia w dniu 24.01.2022 roku, w następstwie czego Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia przystąpił do gromadzenia niezbędnej dokumentacji, mającej na celu ustalenie możliwości i warunków zbycia nieruchomości, w tym:

- 1) w dniu 28.01.2022 roku przeprowadzono analizę mapy zasadniczej terenu, danych z ewidencji gruntów i budynków, zapisów księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Toruniu,
- 2) w dniu 31.01.2022 roku wystąpiono do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu o przekazanie informacji niezbędnych do kontynuowania postępowania:
 - dokumentacji technicznej niezbędnej dla uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu (rzutu poziomego lokalu, protokołu pomiaru powierzchni lokalu, z określeniem zajmowanej powierzchni, rodzaju pomieszczeń i miejsca położenia danego lokalu w budynku, informacji o stanie technicznym lokalu),
 - danych o wysokości czynszu uiszczanego przez wnioskodawcę oraz ewentualnych zaległościach z tego tytułu,
 - danych dotyczących zakresu prac remontowych wykonanych przez wnioskodawcę, w tym prac wykonanych za zgodą Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Toruniu,

- 3) w dniu 31.01.2022 roku wystąpiono do Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia o wydanie zaświadczenia o zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, którego dotyczy wnioszek,
- 4) w dniu 31.01.2022 roku poinformowano wnioskodawcę o procedurze rozpatrywania wniosku.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Torunia prowadzi, na polecenie Prezydenta Miasta Torunia, prace zmierzające do zmiany powołanej uchwały nr 994/06 Rady Miasta Torunia. Prace te mają na celu uaktualnienie zapisów dotyczących zasad zbywania nieruchomości, a w szczególności sposobu określania wartości prawa własności nieruchomości przy założeniu optymalnego sposobu jej użytkowania, a także metody rozliczania nakładów poniesionych na nieruchomości przez strony umowy najmu. Zmiany uchwały są niezbędne z uwagi na znaczny upływ czasu od jej przyjęcia przez Radę Miasta Torunia i konieczność dostosowania się do aktualnych uwarunkowań rynku obrotu nieruchomościami, co jest szczególnie istotne, gdy chodzi o sprzedaż mienia gminnego w trybie bezprzetargowym.

Wnoszący skargę stawia Prezydentowi Miasta Torunia zarzut beczynności w sprawie wniosku o zbycie nieruchomości, wskazując na przekroczenie terminów załatwienia sprawy określonych we wskazanym Kodeksie postępowania administracyjnego. Postępowanie administracyjne to regulowany przez prawo procesowy ciąg czynności procesowych organu administracji publicznej i innych podmiotów postępowania podejmowanych w celu rozstrzygnięcia sprawy indywidualnej w formie decyzji administracyjnej. Postępowanie administracyjne normuje przede wszystkim postępowanie przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzyganych w drodze decyzji administracyjnych (ewentualnie kwestii procesowych wynikających w toku tych postępowań rozstrzyganych w drodze postanowienia) albo załatwianych milcząco (vide: art. 1 pkt 1 k.p.a.). Sprawa sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym nie mieści się w pojęciu „sprawy” w rozumieniu postępowania administracyjnego, a jej niezakończenie w terminie dwumiesięcznym nie stanowi „niezałatwienia sprawy” w postępowaniu administracyjnym.

Jak wynika z § 4 ust. 4 powołanej uchwały nr 994/06 umowa sprzedaży nieruchomości powinna być zawarta najpóźniej w terminie trzech miesięcy od dnia umieszczenia go w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, przy czym w uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Torunia może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu zawarcia umowy. W przedmiotowej sprawie nie wynika, aby wskazany termin został naruszony.

Na tej podstawie Rada Miasta Torunia uznaje skargę z dnia 27 lipca 2022 r. na Prezydenta Miasta Torunia za bezzasadną.

Jednocześnie z uwagi na to, iż skarga nie została uznana za zasadną, ponowienie jej w tej części bez wskazania nowych okoliczności spowoduje, zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, iż Rada Miasta Torunia podtrzyma swoje stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadomiania Skarżącego.

Dodatkowo Rada Miasta Torunia wskazuje, iż na podstawie przepisu art. 229 pkt 3 cytowanej ustawy Kodeks postępowania administracyjnego skargi m. in. na kierowników gminnych jednostek organizacyjnych dotyczące ich zadań lub działalności, rozpatruje rada gminy, jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg.

Skarga dotycząca zadań lub działalności organów uruchamia jednoinstancyjne, samodzielne postępowanie administracyjne o charakterze uproszczonym, kończące się czynnością materialno-techniczną - zawiadomieniem. Jest ona odformalizowanym środkiem obrony i ochrony różnych interesów jednostki, które nie dają podstaw do żądania wszczęcia postępowania administracyjnego, albo też nie mogą stanowić podstawy powództwa lub wniosku zmierzającego do wszczęcia postępowania. Skargi są wnoszone w związku z już podjętym działaniem organu, ewentualnie w związku z brakiem takiego działania i mają na celu zwrócenie uwagi właściwym organom na wszelkie nieprawidłowości powstałe w wyniku takiego działania lub zaniechania (por. postanowienie NSA z dnia 19 lipca 2013 r., sygn. akt I OSK1472/13, CBOIS).

Oznacza to, że postępowanie skargowe w tym trybie jest postępowaniem jednoinstancyjnym i od niniejszej uchwały nie służy skarga do sądu administracyjnego.