

UCHWAŁA NR XVII.199.2016
RADY GMINY KLEMBÓW
z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie skargi na działalność Wójta Gminy Klembów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U z 2016 r., poz. 23) Rada Gminy Klembów uchwała, co następuje:

§ 1

Uznaje się skargę Pana ██████████ z dnia 12 marca 2016 r. (wpływ pocztą elektroniczną: 12 marca 2016 r., godz.: 13:02; wpływ do Rady Gminy: 14 marca 2016 r., poz. 1510/6/2016) dotyczącą działalności Wójta Gminy Klembów za bezzasadną z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do Uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Klembów do zawiadomienia Skarżącego o sposobie rozpatrzenia skargi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodnicząca
Rady Gminy

/-/ Emilia Kamińska

UZASADNIENIE

W dniu 14 marca 2016 r. (wpływ pocztą elektroniczną: 12 marca 2016 r., godz.: 13:02; wpływ do Rady Gminy: 14 marca 2016 r., poz. 1510/6/2016) wpłynęła do Rady Gminy Klembów skarga Pana ██████████ z dnia 12 marca 2016 r. na Wójta Gminy Klembów.

Skarżący zarzucił Wójtowi Gminy Klembów „nienależyte wykonywanie obowiązków, rażące naruszenie prawa oraz działanie na szkodę gminy”.

W przedmiotowej sprawie należy wskazać, iż w piśmie Wójta Gminy z dnia 04.03.2016 r. na wniosek Skarżącego o udostępnienie informacji publicznej, poinformowano wnioskodawcę, iż: „zgodnie z opisami nieruchomości zawartymi w operatach szacunkowych przedmiotem wycen były nieruchomości gruntowe zabudowane garażami samochodowymi”. Ponadto, organ poinformował Skarżącego, że nie jest w posiadaniu informacji: „kiedy doszło do zabudowy?” oraz „jaki był koszt ich wybudowania?”. Wójt Gminy poinformował również, że nie jest w posiadaniu: „wniosków o wydanie pozwolenia na budowę i decyzji wydanych pozwoleń na budowę tych obiektów”, a co za tym idzie, nie może ich udostępnić. W niniejszej sprawie należy mieć na uwadze fakt, iż gmina przejęła tereny Osiedla w Woli Rasztowskiej wraz z zabudową od Skarbu Państwa w latach dziewięćdziesiątych, w tym przedmiotowe działki wykorzystywane pod zabudowę garażową od co najmniej lat siedemdziesiątych. Na dwóch z tych gruntów istniały pobudowane garaże (murowane), na które mogły zostać wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, jeszcze przed przejściem ich przez gminę. Gmina po przejęciu wspomnianych gruntów, nie zmieniła sposobu ich użytkowania, gdyż po pierwsze grunty te zawsze były wykorzystywane pod właśnie taką zabudowę, po drugie, powierzchnia tych nieruchomości ogranicza inne możliwości wykorzystania tychże gruntów, jak wyłącznie pod drobną zabudowę, np. garaże.

Na wymienionych przez Skarżącego gruntach znajdują się na dzień dzisiejszy:

- 1/ działka nr 221/87 – zabudowana (garaż murowany),
- 2/ działka nr 221/86 – zabudowana (garaż murowany),
- 3/ działka nr 221/77 – działka bez zabudowań (przywrócona do stanu poprzedniego)
- 4/ działka nr 221/103 – działka zabudowana garażem wolnostojącym (z blachy falistej) nie związany trwale z gruntem.

Trzeba zaznaczyć, że o ile w przypadku działek o nr 221/87 i 221/86 były one zabudowane budynkiem trwale związanym z gruntem już w chwili przejścia tych gruntów przez gminę, o tyle w przypadku działek o nr 221/77 i 221/103 były one zabudowane garażami wolnostojącymi, nietrwale połączonymi z gruntem, na które wedle obecnie obowiązujących przepisów, inwestorowi wystarczy zgłoszenie do właściwego wydziału budownictwa w starostwie. Działka o nr 221/77 została przez dotychczasowego właściciela przywrócona do

stanu poprzedniego (usunięto z działki konstrukcję garażu) – dotychczasowy właściciel nie był zainteresowany kupnem działki. Natomiast działki o pozostałych numerach nabyli dotychczasowi dzierżawcy gruntów.

Na przeprowadzenie przetargów Rada Gminy wyraziła zgodę, natomiast formę przetargu określił Wójt. Przetarg był jawny i ogłoszony w BIP. Każdy z zainteresowanych mógł nabyć grunty stanowiące przedmiot sprzedaży.

Wskazać należy, że jeżeli ktoś wybuduje trwale związany z gruntem budynek na cudzym - na przykład dzierżawionym - gruncie, budynek stanie się własnością właściciela gruntu, a budowniczy budynku będzie tylko właścicielem nakładów poniesionych na wzniesienie obiektu. Jedyny wyjątek stanowi przypadek, kiedy na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie, użytkownik wieczysty wznosił budynki zgodnie z umową. Budynek jest trwale związany z gruntem, gdy usadowiony jest na fundamentach. Zatem nie będzie trwale związany z gruntem na przykład drewniany budynek letniskowy bez fundamentów, czy też barak budowlany postawiony na działce przez dzierżawcę gruntu. Obiekty te będą wówczas własnością dzierżawcy, chyba że strony w umowie dzierżawy postanowią inaczej. Warto zwrócić uwagę, że przepisy przewidują sytuację, kiedy to właściciel działki jest zainteresowany uregulowaniem zaistniałej sytuacji. Zgodnie z art. 231 § 2 kodeksu cywilnego, właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przekraczającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Jak wynika z interpretacji przepisu, realizacja roszczenia przez właściciela jest dużo prostsza niż w przypadku budowniczego budynku. Roszczenie to przysługuje bowiem właścicielowi niezależnie od tego czy osoba, która wzniosła budynek była posiadaczem samoistnym i niezależnie od tego czy była w dobrej czy złej wierze. Wystarczy, że wartość wzniesionego budynku lub innego urządzenia trwale związanego z gruntem znacznie przekracza wartość zajętej na ten cel działki. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, trzeba zauważyć, że sprzedaż gruntu dotychczasowym dzierżawcom i właścicielom garażu, była sytuacją najbardziej pożądaną, gdyż pomogło to uregulować w całości kwestie sprzedaży gruntu z uniknięciem dalszych roszczeń względem właściciela gruntu (gminy) a właściciela garażu (dzierżawcy). Gmina jako właściciel miała uprawnienie do uregulowania zaistniałej na jej gruncie stanu prawnego i to uczyniła we właściwy dla siebie sposób. Co więcej, nie można wywodzić ze stanu prawnego, jaki zaistniał w minionym systemie ustrojowym, niekorzystnych dla obu stron warunków sprzedaży gruntu, dodatkowo sprzecznych z kodeksową zasadą współzycia społecznego i obarczać tylko jedną ze stron negatywnymi skutkami zaistniałej sytuacji, w tym konkretnym przypadku dotychczasowego dzierżawcy nieruchomości. Należy bowiem zachować domniemanie wyrażenia zgody na postawienie garażu na działce dotychczasowemu dzierżawcy, a zatem ówczesny właściciel gruntu musiał liczyć się okolicznością, że dzierżawca w przyszłości może zażądać zwrotu poniesionych nakładów bądź wystąpić z żądaniem przeniesienia własności gruntu, co dopiero mogłoby narazić gminę na niepotrzebne straty finansowe z tego tytułu.

Rada Gminy nie znajduje podstaw do uwzględnienia wniosku Skarżącego o rozpoczęcie procedury odwołania Wójta ze stanowiska.

Należy również zauważyć, że wniosek Skarżącego o odczytanie skargi na sesji nie spełnia przesłanek art. 241 kodeksu postępowania administracyjnego, a zatem nie istnieją podstawy do jego uwzględnienia.

Z tych wszystkich powodów skargę złożoną przez Pana ██████████, należy uznać za bezzasadną.

Pouczenie

Zgodnie z art. 239 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadomienia skarżącego.

Wiceprzewodnicząca
Rady Gminy

/-/ Emilia Kamińska