

PROJEKT

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA MŁAWA

z dnia

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrza Miasta Mława

Na podstawie art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art.227 i art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Skargę z dnia 27 listopada 2023 r. na działania Burmistrza Miasta Mława dotyczącą nabycia udziału w nieruchomości uznaje się za bezzasadną.

2. Uzasadnienie rozstrzygnięcia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

Lech Prejs

Załącznik do Uchwały NR

Rady Miasta Mława

z dnia

Uzasadnienie

W dniu 11.12.2023 r. do Rady Miasta Mława wpłynęło pismo Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie o przekazaniu celem rozpatrzenia zgodnie z właściwością skargi na działania Burmistrza Miasta Mława, dotyczącej nieruchomości położonej w Mławie przy ul. Batalionów Chłopskich oznaczonej jako działka nr 1431/4. Skarżący swoją skargę z dnia 27.11.2023 r., adresowaną do Burmistrza Miasta Mława, skierował również do wiadomości Przewodniczącego Rady Miasta Mława oraz Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miasta Mława.

Burmistrz Miasta Mława prowadzi postępowanie w sprawie sprzedaży wynoszącego 1/4 udziału w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów m. Mławy jako działka nr 1431/4 o powierzchni 0,2379 ha, położonej przy ul. Batalionów Chłopskich na podstawie uchwały Nr LI/657/2023 Rady Miasta Mława z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości komunalnej. W uchwale Rada Miasta Mława wyraziła zgodę na sprzedaż wynoszącego 1/4 udziału w nieruchomości nr 1431/4 na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.). Zgodnie z przepisem art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Jak stwierdzono w uzasadnieniu do ww. uchwały:

„Przepis art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wprowadza zasadę przetargowego zbywania nieruchomości stanowiących własność gminy. W ust. 2 tego przepisu ustawodawca dopuścił wyjątki od przetargowego trybu zbywania nieruchomości. Jednym z nich jest wskazana w pkt 9 sytuacja, w której zbycie nie dotyczy całej nieruchomości lecz jedynie udziału w tej nieruchomości, a jednocześnie zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli tej nieruchomości. Do organów gminy należy wybór trybu sprzedaży nieruchomości w konkretnej sytuacji faktycznej i prawnej. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 września 2014 r., sygn. I OSK 1475/14, przepis art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy ma zastosowanie w sytuacji „gdy wolą gminy jest zawarcie umowy sprzedaży udziału we współwłasności ze współwłaścicielem. Oczywiście jest bowiem to, że wystąpić mogą sytuacje, w których zawarcie takiej umowy jest ekonomicznie uzasadnione.”

Nieruchomość jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi w złym stanie technicznym, które wymagają pilnych decyzji co do ich remontu lub rozbiórki. Koszty utrzymania nieruchomości ponoszą jej współwłaściciele, do których należy udział wynoszący 3/4, którzy są zainteresowani nabyciem od Miasta Mława pozostałego udziału w nieruchomości. Wybór trybu przetargowego sprzedaży nieruchomości może spowodować wejście Miasta Mława w spór sądowy, co może skutkować dalszą dekapitalizacją części składowych nieruchomości i dodatkowymi kosztami. W związku z tym sprzedaż udziału w nieruchomości na rzecz jej współwłaścicieli jest ekonomicznie uzasadniona.”

Wykonując ww. uchwałę Rady Miasta Mława zlecił wykonanie wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu. Zgodnie z wyceną wartość wynoszącego 1/4 udziału w nieruchomości nr 1431/4 wynosi 43 010,00 zł. W dniu 17.10.2023 r. Burmistrz Miasta Mława podał do publicznej wiadomości na okres 21 dni wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży dot. ww. udziału w nieruchomości, w którym określił cenę udziału w wysokości 47 311,00 zł oraz stwierdził, że sprzedaż korzysta ze zwolnienia z podatku VAT. Zgodnie z treścią wykazu osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mogły w terminie do dnia 28.11.2023 r. składać wnioski o nabycie nieruchomości. W ww. terminie nie wpłynęły wnioski osób posiadających pierwszeństwo w nabyciu.

W dniu 31.10.2023 r. między Miastem Mława, reprezentowanym przez Burmistrza Miasta Mława, a Małgorzatą i Andrzejem Rybickimi, właścicielami pozostałej części nieruchomości nr 1431/4, został podpisany protokół z rokowań w sprawie sprzedaży udziału wynoszącego 1/4 w nieruchomości nr 1431/4 za cenę 47 311,00 zł. W protokole stwierdzono m.in. że sprzedaż nastąpi pod warunkiem, że w terminie określonym w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży nie wpłyną wnioski o nabycie nieruchomości od osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

Rada Miasta Mława stwierdza, że postępowanie Burmistrza Miasta Mława w sprawie sprzedaży wynoszącego 1/4 udziału w nieruchomości nr 1431/4 jest zgodne z uchwałą Nr LI/657/2023 Rady Miasta Mława z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości komunalnej oraz obowiązującym prawem. W szczególności Burmistrz Miasta Mława dokonując wyboru trybu bezprzetargowego sprzedaży udziału postąpił zgodnie z przepisami:

- art. 37 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości,
- art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa m.in. w art. 37 ust. 2, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.

Pouczenie: zgodnie z art. 239 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks 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 zawiadamiania skarżącego.