

Kancelaria Radcy Prawnego
RADOSŁAW KILAR

Adres siedziby Kancelarii: ul. Wojska Polskiego 1-1A/11, 77-400 Złotów

Tel. 67-263-38-00

Adres oddziału Kancelarii: ul. Bydgoska 34F/1, 64-920 Piła

E – mail: radca.kilar@gmail.com

Tel. kom. 602-693-788

Adres do doręczeń: ul. Wojska Polskiego 1-1A/11, 77-400 Złotów

Złotów, dnia 19.10.2020 r.

Gmina Miasto Złotów,
Urząd Miejski w Złotowie
Aleja Piasta 1, 77-400 Złotów,
Sz. P. Piotr Jeske.

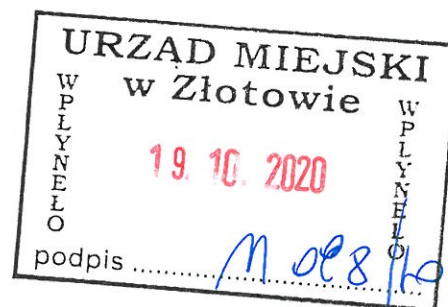
Szanowni Państwo przesyłam w załączeniu opinię prawną w sprawie rozpatrzenia wniosku p. Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 oraz zmieniony projekt uchwały Rady Miejskiej w Złotowie, zmiany w uchwale są zaznaczone trzcionką podkreśloną i pogrubioną.

Z poważaniem

Kancelaria Radcy Prawnego
Radosław Kilar
ul. Woj. Polskiego 1-1A/11 77-400 ZŁOTÓW
NIP 7671475389 REGON 572079688

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
BdP - 209

W załączeniu: opinia prawna oraz zmieniony projekt uchwały Rady Miejskiej w Złotowie.



Kancelaria Radcy Prawnego

RADOSŁAW KILAR

Adres siedziby Kancelarii: ul. Wojska Polskiego 1-1A/11, 77-400 Złotów

Tel. 67-263-38-00

Adres oddziału Kancelarii: ul. Bydgoska 34F/1, 64-920 Piła

E – mail: radca.kilar@gmail.com

Tel. kom. 602-693-788

Adres do doręczeń: ul. Wojska Polskiego 1-1A/11, 77-400 Złotów

Złotów, dnia 19.10.2020 r.

Opinia prawna

Przedmiot opinii

Przedmiotem niniejszej opinii jest sprawdzenie projektu uchwały Rady Miejskiej w Złotowie w sprawie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 i zawartego w nim rozstrzygnięcia wraz ze sprawdzeniem zawartych w niej wniosków pod względem formalnym i merytorycznym, a w przypadku, jeżeli przedmiotowy projekt uchwały wymaga zmiany lub uzupełnienia wskazanie zakresu zmiany lub uzupełnienia i dokonanie odpowiednich korekt w projekcie uchwały

Tezy

1. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt 1 projektowanej uchwały Rady Miejskiej w Złotowie i jego uzasadnienia wyrażonego w stanowisku Rady Miejskiej w Złotowie nie są ze sobą zgodne, gdyż z jednej strony w treści projektowanej uchwały Rada Miejska w Złotowie merytorycznie rozstrzyga o wniosku Pani Ireny Stefaniak w ten sposób, że postanawia go nie uwzględnić, a z drugiej strony w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Rada Miejska w Złotowie stwierdza, iż nie jest organem właściwym do rozpoznania wniosku Pani Ireny Stefaniak, a zatem nie powinna w ogóle zajmować merytorycznego stanowiska w sprawie.
2. Za prawidłowe uznać należy stanowisko Rady Miejskiej w Złotowie, zgodnie z którym nie jest ona organem właściwym do rozpoznania wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7, ponieważ kontrola decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku decyzji wydanych przez Burmistrza Miasta Złotowa, jest kompetencją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile.
3. Rada Miejska w Złotowie zamiast merytorycznego rozpatrzenia w pkt 1 projektowanej uchwały powinna stwierdzić swoją niewłaściwość w przedmiocie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 i

przekazać ten wniosek Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu w Pile celem jego dalszego rozpoznania.

4. Dokonano stosownych zmian w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Złotowie w sprawie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak oraz w stanowisku Rady Miejskiej w Złotowie stanowiącym uzasadnienie podjętego w uchwale rozstrzygnięcia. Zmiany te oznaczono kolorem niebieskim.
5. W treści uchwały Rady Miejskiej w Złotowie i stanowiska Rady Miejskiej w Złotowie poprawiono omyłki pisarskie, co oznaczono kolorem niebieskim.
6. Do uzupełnienia w treści stanowiska Rady Miejskiej w Złotowie pozostaje data przyszłego posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, na którym przyjęty zostanie projekt uchwały.
7. W przypadku gdyby do podjęcia uchwały miało dojść po dniu 30.10.2020 r. zmianie ulegnie wskazanie podstawy prawnej uchwały w zakresie ustawy z dnia 27.03.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zmianę oznaczenia tekstu jednolitego i jego zmian Oznaczenie tekstu jednolitego i jego zmian w powyższym zakresie powinno wówczas wyglądać następująco: (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.: Dz. U z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378).

Stan prawny:

- ustawa z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (k.p.a.),
- ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.),
- ustawa z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym (u.s.g.).

Analiza prawna

Projektowana uchwała Rady Miejskiej w Złotowie w sprawie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 i zawartego w nim rozstrzygnięcia wraz ze sprawdzeniem zawartych w niej wniosków pod względem formalnym i merytorycznym przewiduje w pkt 1, że Rada Miejska w Złotowie nie uwzględni wniosku Pani Ireny Stefaniak.

Natomiast treść stanowiska Rady Miejskiej w Złotowie w sprawie wniosku złożonego przez Panią Irenę Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7, stanowiące uzasadnienie podjętego w uchwale rozstrzygnięcia, zawiera stwierdzenie, że Rada Miejska w Złotowie nie jest organem właściwym do rozpatrzenia wniosku.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt 1 projektowanej uchwały i jego uzasadnienie nie są ze sobą zgodne, gdyż z jednej strony w treści projektowanej uchwały Rada Miejska w Złotowie merytorycznie rozstrzyga o wniosku Pani Ireny Stefaniak w ten sposób, że postanawia go nie uwzględnić, a z drugiej strony w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Rada Miejska w Złotowie

stwierdza, iż nie jest organem właściwym do rozpoznania wniosku Pani Ireny Stefaniak, a zatem wniosku tego Rada Miejska w Złotowie nie powinna rozpatrywać merytorycznie.

Za prawidłowe uznać należy stanowisko Rady Miejskiej w Złotowie, zgodnie z którym nie jest ona organem właściwym do rozpoznania wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7.

Przepisy art. 18 ust. 1 i 2 u.s.g. określają kompetencje rady gminy. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.s.g. do właściwości rady gminy należą wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, o ile ustawy nie stanowią inaczej. Natomiast art. 18 ust. 2 u.s.g. wskazuje sprawy należące do wyłącznej kompetencji rady gminy.

Z treści wniosku Pani Ireny Stefaniak wynika, że dotyczy on sprawdzenia zasadności zmian kolejnych decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7.

Organem właściwym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, z wyłączeniem decyzji o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych, jest organ wykonawczy gminy, w niniejszej sprawie Burmistrz Miasta Złotowa. Kompetencja organu wykonawczego gminy w tych sprawach wynika wprost z treści art. 60 ust. 1 u.p.z.p.

Kontrola decyzji administracyjnych wydawanych przez organ wykonawczy gminy należy do samorządowego kolegium odwoławczego, które zgodnie z art. 17 pkt 1 k.p.a. jest organem wyższego w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego. Zgodnie z art. 127 § 2 k.p.a. właściwy do rozpatrzenia odwołania jest organ administracji publicznej wyższego stopnia, chyba że ustawa przewiduje inny organ odwoławczy.

W związku z powyższym uprawnienie do kontroli decyzji o warunkach zabudowy wydawanych dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 wydanych przez Burmistrza Miasta Złotowa nie mieści się w kompetencjach organu stanowiącego jakim jest Rada Miejska w Złotowie lecz należy do kompetencji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile.

Wniosek ten dotyczący zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 w istocie zawiera w sobie stanowisko wskazujące na wadliwość kolejnych decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Burmistrza Miasta Złotowa. Stąd wniosek ten może być w pewnym stopniu uznany za podstawę do wszczęcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Pile postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Postępowanie takie może być również wszczęte z urzędu, a wniosek Pani Ireny Stefaniak może pełnić funkcję sygnalizacyjną i wskazywać podstawy do wszczęcia postępowania z urzędu. Właściwość samorządowego kolegium odwoławczego w sprawach postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji organu wykonawczego gminy wynika z treści art. 157 § 1 k.p.a. w zw. z art. 17 pkt 1 k.p.a.

Z tego względu Rada Miejska w Złotowie zamiast merytorycznego rozpatrzenia w pkt 1 projektowanej uchwały powinna stwierdzić swoją niewłaściwość w przedmiocie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 i

przekazać ten wniosek Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu w Pile celem jego dalszego rozpoznania.

Na podstawie art. 243 k.p.a. jeżeli organ, który otrzymał wniosek, nie jest właściwy do jego rozpatrzenia, obowiązany jest w ciągu siedmiu dni przekazać go właściwemu organowi. O przekazaniu wniosku zawiadamia się równocześnie wnioskodawcę. Rozwiązanie to wzorowane jest na treści przepisu regulującego postępowanie z podaniem wniesionym do organu niewłaściwego. Zgodnie z art. 65 § 1 k.p.a. jeżeli organ administracji publicznej, do którego podanie wniesiono, jest niewłaściwy w sprawie, niezwłocznie przekazuje je do organu właściwego, zawiadamiając jednocześnie o tym wnoszącego podanie. Zawiadomienie o przekazaniu powinno zawierać uzasadnienie.

Z uwagi na postawione na wstępie tezy dokonano stosownych zmian w projekcie uchwały Rady Miejskiej w Złotowie w sprawie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 i zawartego w nim rozstrzygnięcia oraz w stanowisku Rady Miejskiej w Złotowie w sprawie wniosku złożonego przez Panią Irenę Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7, stanowiące uzasadnienie podjętego w uchwale rozstrzygnięcia. Zmiany te oznaczono kolorem zielonym.

Nadto w treści uchwały Rady Miejskiej w Złotowie i stanowiska Rady Miejskiej w Złotowie poprawiono omyłki pisarskie, co oznaczono kolorem niebieskim.

Do uzupełnienia w treści stanowiska Rady Miejskiej w Złotowie pozostaje data przyszłego posiedzenia Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, na którym przyjęty zostanie projekt uchwały.

W przypadku gdyby do podjęcia uchwały miało dojść po dniu 30.10.2020 r. zmianie ulegnie wskazanie podstawy prawnej uchwały w zakresie u.p.z.p. Jest to spowodowane wchodzącymi w życie od dnia 31.10.2020 r. ustawami zmieniającymi przepisy u.p.z.p. Oznaczenie tekstu jednolitego i jego zmian w powyższym zakresie powinno wówczas wyglądać następująco: (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.: Dz. U z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378).

Mając na uwadze powyższe tezy postawione na wstępie są uzasadnione.

Kancelaria Radcy Prawnego
Radosław Kilar
ul. Woj. Polskiego 1-1A/11 77-400 ZŁOTÓW
NIP 7671475389 REGON 572079688

RADCA PRAWNY
Radosław Kilar
BdP-209

UCHWAŁA Nr2020
RADY MIEJSKIEJ w ZŁOTOWIE
z dnia 30 września 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7

Na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 713), ~~art. 244 § 2 w związku z art. 247 art. 243 w związku z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i poz. 1298), art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471 i poz. 1086), art. 1 ust. 1 i art. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 570), § 1 pkt 15) lit. d) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2003 r. w sprawie obszarów właściwości miejscowej samorządowych kolegiów odwoławczych (Dz. U. 2003 Nr 198, poz. 1925) oraz § 49a i § 49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 ze zm. 3628) Rada Miejska w Złotowie uchwała, co następuje:~~

§ 1. Po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie, Rada Miejska w Złotowie, z przyczyn wskazanych w załączniku do uchwały, ~~nie uwzględnia się wniosku złożonego przez Panią Irenę Stefaniak uznaje się za niewłaściwą do rozpatrzenia wniosku Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 i przekazuje przedmiotowy wniosek do rozpatrzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Pile.~~

§ 2. Niniejsza uchwała stanowi ~~zawiadomienie o sposobie załatwienia wniosku w rozumieniu art. 244 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomienie o przekazaniu wniosku do organu właściwego w rozumieniu art. 243 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.~~

§ 3. Wnioskodawcy niezadowolonemu ze sposobu załatwienia wniosku przysługuje prawo złożenia skargi na niniejsze rozstrzygnięcie zgodnie przepisami określonymi w dziale VIII ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego.

§ 4. Wykonanie uchwały i jej przekazanie Wnioskodawcy, jako zawiadomienia ~~o sposobie załatwienia wniosku, o przekazaniu wniosku do organu właściwego,~~ powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Złotowie.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jakub Pieniążkowski

treść niniejszego projektu
submetry jest zgodny z prawem
pod względem formalnoprawnym.

Kancelaria Radcy Prawnego
Radostaw Uliwa
ul. Wol. Polskiego 1-1A/11 14-63 ZŁOTÓW
NIP 7671476329 REGON 572079828

RADCA PRAWNY
Radostaw Uliwa
EdP - 209

Stanowisko Rady Miejskiej w Złotowie
w sprawie wniosku złożonego przez p. Irenę Stefaniak
w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian
w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7

W dniu 29 maja 2020 r. do Biura Rady Miejskiej ~~wpłyną~~ **wpłynął** wniosek złożony przez Panią Irenę Stefaniak (dalej Wnioskodawca) w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7. Przewodniczący Rady Miejskiej w dniu 8 czerwca 2020 r. pismem znak O-RM.0004.47.2020 na podstawie art. 18b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2020 r. poz. 713) oraz § 49a Statutu Gminy Miasto Złotów stanowiącego załącznik do uchwały nr VI/34/03 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Miasto Złotów (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 15 ze zm. poz. 3628) przekazał celem wstępnego rozpatrzenia ww. wniosek Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie. Pismem znak O-RM.0012.5.4.2020 z dnia 23 czerwca 2020 r. Przewodniczący Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie poinformował Wnioskodawcę, iż Rada Miejska pracuje na sesjach, a najbliższa sesja odbędzie się w dniu 24 czerwca 2020 r. w związku z czym załatwienie przedmiotowego wniosku tj. podjęcie uchwały w tej sprawie nie może nastąpić w terminie określonym w art. 244 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. k.p.a. (tekst jednolity z 2020 r. poz. 256; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 695), czyli w ciągu miesiąca od dnia wpływu wniosku do Biura Rady Miejskiej. Tym samym zgodnie z Planem pracy Rady Miejskiej w Złotowie na rok 2020, przyjętym uchwałą nr XII.114.2019 w dniu 17 grudnia ~~2020~~ **2019 r.** podjęcie uchwały zostało przesunięte na kolejną sesję Rady zaplanowaną dzień 26 sierpnia 2020 r. (Wnioskodawca odebrał ww. pismo w dniu 24 czerwca 2020 r.). W dniu 24 sierpnia 2020 r. Przewodniczący ww. komisji pismem znak O-RM.0012.5.4.2020 poinformował Wnioskodawcę o kontynuacji pracy przez komisję nad rozpatrzeniem przedmiotowego wniosku, komisja nie opracowała jeszcze stanowiska względem ww. wniosku, które zostanie przedstawione Radzie Miejskiej w Złotowie wraz z projektem uchwały w tej sprawie. W związku z powyższym przedstawienie projektu uchwały ww. sprawie zostało przesunięte na sesję zaplanowaną na dzień 30 września 2020 r. (Wnioskodawca odebrał ww. pismo w dniu 25 sierpnia 2020 r.). W dniu 29 września 2020 r. Przewodniczący ww. komisji pismem znak O-RM.0012.5.4.2020 poinformował Wnioskodawcę o przedłużeniu prac nad rozpatrzeniem ww. wniosku w związku z koniecznością uzyskania opinii zewnętrznego radcy prawnego. Tym samym

przedstawienie projektu uchwały ww. sprawie zostało przesunięte na sesję zaplanowaną na dzień 28 października 2020 r. (Wnioskodawca odebrał ww. pismo w dniu 29 września 2020 r.).

Sprawa przedstawiona we wniosku dotyczy możliwości wybudowania garażu przez Wnioskodawcę na działce nr 101/4 (do 2016 r.) oraz na działce nr 101/5 (od 2016 r.) położonych w obrębie nr 87 miasta Złotów przy pl. Paderewskiego. Działka nr 101/4 stanowiła podwórze budynku zlokalizowanego przy pl. Paderewskiego nr 8 (działka nr 101/3). Celem Wnioskodawcy, zgodnie z informacjami zawartymi w pismach składanych do Urzędu Miejskiego w Złotowie, było zagospodarowanie podwórza poprzez wybudowanie na tym terenie garaży przez mieszkańców budynku przy pl. Paderewskiego nr 8 w systemie szeregowym, co miało zapewnić uwzględnienie równych praw mieszkańców, polepszenie ich sytuacji bytowej i estetyki podwórza. Działka nr 101/4 o pow. 100 m², stanowiąca własność Gminy Miasto Złotów, została w 2016 r. podzielona na działki niezabudowane o numerach: 101/5 o pow. 15 m², 101/6 o pow. 15 m², 101/7 o pow. 15 m² oraz 101/8 o pow. 55 m². W 2016 r. działki 101/6 i 101/7 wraz z udziałem 1/3 w działce nr 101/8 każda zostały nabyte przez „ROLNIK” Gminna Spółdzielnia „SAMOPOMOC CHŁOPSKA” (dalej GS „Rolnik”) w ramach ustnego przetargu nieograniczonego. Działkę nr 101/5 z udziałem 1/3 w działce nr 101/8 została nabyta przez Wnioskodawcę (ustny przetarg nieograniczony). Sprawa rozpoczęła się w 1998 r. złożeniem wniosku pod budowę 2 garaży na działce nr 101/4 przez Państwa Stefaniak wraz z Państwem Lemańczyk. W 2009 r. sprawą zajęła się Rada Miejska i podjęła uchwałę nr XXXV/186/09 z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie stwierdzenia skargi Państwa Ireny i Andrzeja Stefaniak na Burmistrza Miasta Złotowa za bezzasadną (przedmiot skargi: działania Burmistrza Miasta Złotowa w wyniku, których Państwo Stefaniak nie mogą postawić garażu blaszanego na działce nr 101/4). W 2008 r. Komisja Gospodarki Miejskiej negatywnie zaopiniowała sprzedaż działki nr 101/4 r.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie po przeanalizowaniu sprawy zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7, uznała pismo złożone w dniu 29 maja 2020 r. **za wniosek**. Ponadto przyjęła granicę czasową rozpatrywania ww. sprawy od roku 2015 r.

W zakresie przedstawionego wniosku Wnioskodawca wniósł o wszczęcie postępowania wyjaśniającego zasadność dokonywania ciągłych zmian w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy dotyczących następujących działek:

- 1) nr 101/4 (decyzja nr 60 o warunkach zabudowy GP.6730.60.2015 z dnia 24 sierpnia 2015 r. dla p. Ireny Stefaniak),

- 2) nr 101/6 i 101/7 (decyzja o warunkach zabudowy znak GPiK.DWZ.6730.7.2018 z dnia 29 kwietnia 2020 r. oraz decyzja o warunkach zabudowy znak GPiK.DWZ.6730.6.2019 z dnia 4 maja 2020 r. - obie wydane dla GS „Rolnik”).

Wnioskodawca wniósł o zbadanie okoliczności dokonywanych zmian „pod” GS „Rolnik” dla działek nr 101/6 i 101/7, przez co nieustannie naruszany jest jego interes prawny do działki nr 101/5 z 1/3 udziałem w działce nr 101/8 potwierdzony aktem notarialnym i decyzją o warunkach zabudowy znak GPiK-DWZ.6730.62.2020 z dnia 29 kwietnia 2020 r. (dotyczącym budowy garażu). Wnioskodawca podniósł zarzut, że Burmistrz Miasta Złotowa cyt. „swoimi działaniami po raz kolejny chce przeforsować korzystne zmiany dla dewelopera GS ”SCH” ROLNIK”, co jego zdaniem potwierdza fakt, że wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 29 kwietnia 2020 r. (GPiK.DWZ.6730.7.2018) dla wybudowania 2 garaży na działkach nr 101/6 i 101/7 po 5 dniach zostaje zmieniona przez wydanie w dniu 4 maja 2020 r. decyzji o warunkach zabudowy (GPiK.DWZ.6730.6.2019) pod budowę nowego budynku handlowo-mieszkalnego. Wnioskodawca we wniosku poinformował o wyrażeniu przez siebie zgody na realizację inwestycji przez GS „Rolnik” polegającej na budowie 2 garaży, ale nie na budowę budynku wielorodzinnego. Wnioskodawca we wniosku informuje również o unieważnieniu z „niejasnych przyczyn” pierwszej decyzji nr 60 o warunkach zabudowy GP.6730.60.2015 z dnia 24 sierpnia 2015 r. (na budowę 3 garaży). Ponadto w ocenie Wnioskodawcy zbycie działek nr 101/6 i 101/7 nastąpiło w cenie pod zabudowę garażową w przetargu nieograniczonym, a nie w cenie szacowanej pod budowę nowego budynku handlowo-mieszkalnego o wysokości 10 m, co według Wnioskodawcy posiada znamiona omijania prawa na rzecz inwestora tj. GS „Rolnik”. Według Wnioskodawcy w sprawie uniemożliwienia realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu garażu na przedmiotowej działce tj. nr 101/5 dochodzi do cyt. „łamania prawa wynikającego z art. 227 Kodeksu Administracyjnego mówiącego o zakazie prowadzenia przewlekłości sprawy jak i dokonywania zmian oraz wiarygodności zbywania gruntu pod ściśle określony cel”. Do przedmiotowego wniosku Wnioskodawca załączył **odwołanie skierowane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile w sprawie unieważnienia decyzji o warunkach zabudowy wydanej w dniu 4 maja 2020 r. znak GPiK.DWZ.6730.6.2019.**

Art.227.Przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Złotowie rozpatrzyła przedmiotowy wniosek w oparciu o dokumenty i informacje przedstawione przez strony na posiedzeniach komisji w dniach: 10 czerwca 2020 r., 17 czerwca 2020 r., 10 sierpnia 2020 r., 28 września 2020 r. oraz (data posiedzenia komisji, na której zostanie przyjęty projekt uchwały). W posiedzeniach na zaproszenie komisji wzięli

udział: Irena Stefaniak (Wnioskodawca), Andrzej Stefaniak (małżonek Pani Ireny Stefaniak), Kazimierz Brewka (Prezes Zarządu GS „Rolnik”), Maciej Hermann (insp. ds. drogownictwa i warunków zabudowy Urzędu Miejskiego w Złotowie) oraz Elżbieta Michałek (insp. ds. gospodarki nieruchomościami). Komisja rozpatrując przedmiotowy wniosek oparła się na dokumentach przedstawionych i wyjaśnieniach udzielonych przez strony na posiedzeniach komisji.

Sprawa działki nr 101/4 przedstawia się następująco (od roku 2015):

W dniu **9 lutego 2015 r.** Państwo Irena i Andrzej Stefaniak złożyli wniosek o wydanie pozwolenia na budowę systemem gospodarczym garażu murowanego o pow. 20 m² na działce nr 101/4 (działka miejska) i oddanie tej działki w dzierżawę Państwu Stefaniak lub jej wydzielonej części pod garaż. Działka nr 101/4 stanowiła integralną część zamkniętego podwórza otaczającego budynek na działce nr 101/3, którego Państwo Stefaniak byli współwłaścicielami. W odpowiedzi na powyższy wniosek Zastępca Burmistrza w dniu **24 lutego 2015 r.** wydała pismo GP.670.9.2015, w którym poinformowała, że właścicielem działki nr 101/4 przy pl. Paderewskiego jest Gmina Miasto Złotów i stanowi ona podwórko, z którego na równych prawach mogą korzystać wszyscy mieszkańcy budynku usytuowanego na działce nr 101/3. Ponadto mając na uwadze potrzeby wszystkich współwłaścicieli działki nr 101/3 oraz ograniczoną powierzchnię działki nr 101/4 Zastępca Burmistrza nie wyraziła zgody na dzierżawę działki oraz na budowę garażu.

W dniu **6 maja 2015 r.** Państwo Irena i Andrzej Stefaniak złożyli wniosek w sprawie wydania pozwolenia na postawienie garażu murowanego o pow. 18 m² z jednospadowym dachem pokrytym blacho dachówką na działce nr 101/4 wraz z oddaniem w dzierżawę gruntu o tej samej powierzchni pod garażem. Zdaniem wnioskodawców wydanie ww. pozwolenia miało otworzyć pozostałym współwłaścicielom (dz. nr 101/3) możliwość dostawienia kolejnych garaży w systemie szeregowym, co miało uwzględnić równe prawa mieszkańców oraz wpłynąć na polepszenie sytuacji bytowej, poprawienie warunków zagospodarowania i poprawę estetyki podwórza. W odpowiedzi na ww. wniosek Zastępca Burmistrza w dniu **1 czerwca 2015 r.** pismem GP.670.32.2015 poinformowała, że właścicielem działki nr 101/4 jest Gmina Miasto Złotów. które Działka nr 101/4 stanowi podwórko, z którego na równych prawach mogą korzystać mieszkańcy budynku zlokalizowanego na działce nr 101/3. Zastępca Burmistrza przypomniała, że Komisja Gospodarki Miejskiej w dniu 26 września 2008 r. negatywnie zaopiniowała sprzedaż działki nr 101/4. Zastępca Burmistrza poinformowała, że proponowane przez Państwa Stefaniak zagospodarowanie działki nr 101/4 (działka miejska) tj. zbudowanie lub posadowienie 3 garaży, których właścicielami byłyby inne osoby nie jest możliwe z przyczyn prawnych oraz byłoby niezgodne z warunkami technicznymi zapewniającymi spełnienie wymagań prawa budowlanego. Tym samym nie ma możliwości wydania pozytywnej decyzji o proponowanych warunkach zabudowy.

Procedura wydania decyzji Nr 60 o warunkach zabudowy z dnia 24 sierpnia 2015 r. (GP.6730.60.2015):

- W dniu **7 lipca 2015 r.** p. Irena Stefaniak złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 1 z 3 garaży w zabudowie szeregowej na działce nr 101/4 o przy pl. Paderewskiego nr 8 (pow. garażu 15,5 m²) tzn. 1 z 3 w planowanym zespole.
- W dniu **24 lipca 2015 r.** zostało wydane zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego na żądanie p. Ireny Stefaniak w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garaży w zabudowie szeregowej na działce nr 101/4. Strony postępowania otrzymały możliwość zapoznania się z aktami sprawy oraz możliwość wniesienia zastrzeżeń i wniosków przez strony postępowania.
- W dniu **24 lipca 2015 r.** Burmistrz Miasta Złotowa wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile. W związku z brakiem odpowiedzi na pismo po upływie 2 tygodni od jego doręczenia uzgodnienie projektu uznano za dokonane.
- W dniu **12 sierpnia 2015 r.** zostało wydane zawiadomienie przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, w którym wyznaczono stronom czas 3 dni roboczych od dnia otrzymania ww. zawiadomienia na zapoznanie się z aktami sprawy.
- W dniu **24 sierpnia 2015 r.** została wydana decyzji nr 60 ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 garaży w zabudowie szeregowej na dz. nr 101/4 przy pl. Paderewskiego w Złotowie. Zgodnie z informacjami udzielonymi przez p. Macieja Hermanna ww. decyzja jest nadal aktualna.
- **14 września 2015 r.** p. Irena Stefaniak, w związku z wydaniem decyzji nr 60 o warunkach zabudowy, złożyła wniosek o wydzierżawienie gruntu pod garaż o pow. 16 m² na działce nr 101/4. W odpowiedzi Burmistrz Miasta Złotowa w dniu **12 października 2015 r.** wydał pismo GN.6845.24.2015 informujące o zbyciu działki nr 101/4, po uzyskaniu opinii w tej sprawie Komisji Gospodarki Miejskiej, w formie przetargu ograniczonego do właścicieli posesji sąsiadujących z ww. działką.
- **15 października 2015 r.** p. Irena Stefaniak złożyła wniosek o wydanie zgody na dysponowanie nieruchomością zgodnie z decyzją nr 60 o warunkach zabudowy z dnia 24 sierpnia 2015 r. na cele budowlane. W odpowiedzi Burmistrz Miasta Złotowa pismem GN.6845.24.2015 z dnia **16 listopada 2015 r.** odmówił udzielenia ww. zgody i podtrzymał stanowisko wyrażone w piśmie z ~~dnia 12~~ **dnia 12** października 2015 r. oraz poinformował, że oczekuje na informacje dotyczące ustaleń z pozostałymi właścicielami nieruchomości.

W dniu **21 października 2015 r.** Komisja Gospodarki Miejskiej Rady Miejskiej w Złotowie negatywnie zaopiniowała przeznaczenie do sprzedaży działki nr 101/4 położonej na pl. Paderewskiego – jednogłośnie 5 głosami „przeciw”.

W dniu **17 grudnia 2015 r.** p. Irena Stefaniak złożyła pismo, w którym przedstawiła propozycje rozwiązania sprawy budowy 1 z 3 garaży na działce nr 101/4 polegające na m.in. umożliwieniu nabycia gruntu pod 3 garaże w zabudowie szeregowej wydzielonego z działki nr 101/4 lub nabycia wydzielonego z działki nr 101/4 gruntu pod 1 garaż zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 60 o warunkach zabudowy. Propozycje te wynikały z braku możliwości nabycia całej działki nr 101/4 razem z pozostałymi właścicielami budynku nr 8 z uwagi, iż nie są oni zainteresowani jakimikolwiek pracami, czy inwestycjami mającymi na celu poprawę warunków życia współmieszkańców jak i stanem otoczenia, ponieważ nie zamieszkują tego budynku.

Komisja Gospodarki Miejskiej Rady Miejskiej w Złotowie na posiedzeniu w dniu **18 grudnia 2015 r.** rozważyła sprawę działki nr 101/4 i zaproponowała jej podział na 3 działki i ich sprzedaż w przetargu nieograniczonym (jednogłośnie 3 głosami „za”). W związku z ww. opinią i w odpowiedzi na ww. wniosek p. Ireny Stefaniak z dnia 17 grudnia 2015 r. Zastępca Burmistrza pismem GN.6840.34.2015 z dnia **5 stycznia 2016 r.** poinformowała o decyzji w sprawie podziału przedmiotowej działki w celu wydzielienia 3 działek garażowych i następnie ich zbycia w drodze ustnego przetargu nieograniczonego.

W dniu **15 marca 2016 r.** Państwo Stefaniak zgłosili sprzeciw w związku z uruchomieniem procedury związanej z przystąpieniem do ogłoszenia przetargu nieograniczonego na działkę nr 101/4. W ocenie wnoszących sprzeciw ww. działanie jest niezgodne z prawem i uniemożliwi pozostałym współwłaścicielom budynku przy pl. Paderewskiego nr 8 zagospodarowanie działki 101/4. Państwo Stefaniak ponownie zgłosili propozycję wykupu działki nr 101/4 przez współwłaścicieli budynku nr 8. W dniu **18 kwietnia 2016 r.** Zastępca Burmistrza w piśmie GN.6840.24.2015 i GN.6840.34.2015 poinformowała o przynależnej Burmistrzowi kompetencji do podejmowania suwerennych decyzji w zakresie gospodarowania zasobem gminy oraz o wynikającej z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami generalnej zasadzie zbywania nieruchomości w drodze przetargu za wyjątkiem ściśle określonych sytuacji, których katalog znajduje się w art. 37 ust. 2 pkt 1-10. W piśmie zawarto informację, że bezprzetargowa sprzedaż działki nr 101/4 z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości zabudowanej przy pl. Paderewskiego nr 8 uwarunkowana jest tylko równoczesnym zbyciem w udziałach na rzecz wszystkich osób, które posiadają tytuł prawny do wyodrębnionych lokali. W odpowiedzi Państwo Stefaniak stwierdzili, że pozostali współmieszkańcy nie są zainteresowani poprawą stanu otoczenia, tym samym nie jest więc

możliwe realizowanie tego rodzaju bezprzetargowej sprzedaży. Ponadto w ww. piśmie poinformowano, że po wydaniu decyzji o podziale działki i jej uprawomocnieniu zaistnieje możliwość podjęcia dalszych działań. Zasadą jest że każda nieruchomość typowana do obrotu podlega upublicznieniu w wykazie nieruchomości przeznaczonych do obrotu wraz z informacją o sposobie sprzedaży. W piśmie poinformowano, że decyzja o rodzaju przetargu i jego szczegółowych warunkach nie została jeszcze podjęta.

W dniu **10 maja 2016 r.** Burmistrz Miasta Złotowa wydał decyzję o podziale działki nr 101/4 o pow. 100 m² w obrębie 87 miasta Złotów przy pl. Paderewskiego, stanowiącą własność Gminy Miasto Złotów. Zgodnie z dokonany podziałem wydzielono następujące działki niezabudowane: 101/5 o pow. 15 m², 101/6 o pow. 15 m², 101/7 o pow. 15 m², 101/8 o pow. 55 m².

Przetarg na działki o nr 101/6, 101/7 z udziałem 1/3 w działce nr 101/8 (każdej z działek):

- W dniu **30 maja 2016 r.** zostało wydane zarządzenie nr 94.2016 w sprawie zbycia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Złotów. W zarządzeniu poinformowano o zbyciu działek nr 101/6 o pow. 15 m² i 101/7 15 m² wraz z udziałem 1/3 części w działce nr 101/8 55 m² w przetargu ograniczonym (każdej z ww. działek) dla mieszkańców posesji pl. Paderewskiego nr 8 i ul. Dworzaczka nr 9 (dwóch z trzech posesji bezpośrednio sąsiadujących). Decyzję o formule sprzedaży/sposobie sprzedaży podjęto po uzyskaniu opinii architekta miejskiego. Informację o przeznaczeniu ww. działek do sprzedaży w przetargu ograniczonym upubliczniono na stronie internetowej BIP i tablicy Urzędu Miejskiego w Złotowie oraz w wykazie nieruchomości przeznaczonych do obrotu nr 4.2016 z dnia 30 maja 2016 r.
- W dniu **16 czerwca 2016 r.** Państwo Irena i Andrzej Stefaniak złożyli wnioski o dopuszczenie do udziału w ww. przetargu ograniczonym.
- W dniu **27 czerwca 2016 r.** GS „Rolnik” zgłosił wezwanie do usunięcia naruszenia prawa tzn. oprotestowano ustalony krąg stron/podmiotów uprawnionych do udziału w przetargu ograniczonym podnosząc fakt współgraniczenia GS „Rolnik” z nieruchomościami typowanymi do obrotu. Zgłaszający wezwanie zgłosił propozycję zmiany zarządzenia nr 94.2020 i wykazu nieruchomości przeznaczonych do obrotu nr 4.2016 w ten sposób, aby ww. nieruchomości zostały przeznaczone do sprzedaży w postępowaniu przetargowym nieograniczonym lub postępowaniu przetargowym ograniczonym dla wszystkich właścicieli sąsiadujących z tymi działkami (101/6 i 101/7), w tym nieruchomości wzywającego do usunięcia naruszenia prawa przy pl. Paderewskiego nr 8a (działka nr 101/2, której właścicielem jest GS „Rolnik”). Burmistrz uznał wezwanie do usunięcia naruszenia prawa za zasadne.

- Zarządzeniem nr 133.2016 Burmistrz Miasta Złotowa z dnia **4 lipca 2016 r.** uchylił zarządzenie nr 94.2016 i postanowił o sprzedaży działek nr 101/6 i 101/7 (obie z działkami w działce „dojazdowej” nr 101/8) nadal w przetargu ograniczonym, wskazując jako uprawnionych strony graniczące z ww. działkami tj. właściciele nieruchomości pl. Paderewskiego nr 8, ul. Dworzaczka nr 9 oraz Pl. Paderewskiego 8a tzn. GS „Rolnik”. Powyższą informację upubliczniono na stronie internetowej BIP i tablicy Urzędu Miejskiego w Złotowie oraz w wykazie nr 5.2016 z dnia 4 lipca 2016 r.
- W dniu **15 lipca 2016 r.** Burmistrz Miasta Złotowa wydał zarządzenie nr 144.2016, w którym zmieniono formę sprzedaży działek o nr 101/6, 101/7 (każda o pow. 15 m²) wraz z udziałami po 1/3 części w działce nr 101/8 o pow. 55 m² z przetargu ograniczonego na przetarg nieograniczony. Zmiana decyzji o sposobie sprzedaży została zawarta w wykazie nr 6.2016 z dnia 19 lipca 2016 r., który został upubliczniony na stronie internetowej BIP i tablicy Urzędu Miejskiego w Złotowie. Zmiana decyzji o formie przetargu ww. działek miała swoje uzasadnienie w uzyskanej opinii prawnej i „dostępności” nieruchomości. Oznacza to, że nie było podstaw prawnych do przypisywania sobie przez podmioty graniczące z działkami zbywalnymi prawa do pierwszeństwa, czy roszczenia o wyłączność.
- W dniu **28 lipca 2016 r.** zostało wystosowane pismo do Państwa Stefaniak (GN.6840.27.2015 i GN.6840.34.2015) z informacją o wydaniu zarządzenia nr 144.2016 z dnia 15 lipca 2016 r. oraz wykazu nr 6.2016 z dnia 19 lipca 2016 r. o zbyciu działek nr 101/6, 101/7 z udziałami po 1/3 części w działce nr 101/8. W celu zabezpieczenia prawa dojścia i dojazdu właścicielom lokali posesji przy pl. Paderewskiego nr 8 postanowiono o obciążeniu służebnością działki nr 101/8 zbywanej w udziałach wraz z działkami nr 101/6 i 101/7.
- W piśmie z dnia **10 sierpnia 2016 r.** p. Irena Stefaniak zwróciła się z prośbą o uzasadnienie i podanie przyczyn uchylenia zarządzenia nr 94.2016 z dnia 30 maja 2016 r. i wykazu nr 4.2016 z dnia 30 maja 2016 r. (dotyczących przetargu ograniczonego). Według p. Ireny Stefaniak zbycie działek nr 101/6 i 101/7 pod zabudowę garażową w przetargu nieograniczonym (zgodnie z zarządzeniem nr 144.2016 i wykazem nr 6.2016) jest „prawie niemożliwe”, ponieważ działki te stanowią podwórze, które współwłaściciele budynku nr 8 przy pl. Paderewskiego użytkują nieprzerwanie od kilkudziesięciu lat ponosząc koszty związane z jego utrzymaniem. Zdaniem Wnioskodawcy wniosek o wydanie warunków zabudowy (budowa systemem gospodarczym garaży na działce nr 101/4) obejmował wszystkich współwłaścicieli budynku nr 8 (działka nr 101/3), pomimo że na obecną chwilę nie byli zainteresowani tą budową. Według p. Ireny Stefaniak Burmistrz nie ma prawa zmieniać decyzji nr 60, która z dniem 12 września 2015 r. stała się prawomocna i ostateczna. P. Irena wyraziła sprzeciw wobec ogłoszenia przetargu nieograniczonego i możliwości wykupu działek i budowy garaży przez osoby postronne.

- W piśmie z dnia **26 sierpnia 2016 r.** (GN.6840.27.2015 i GN.6840.34.2015) Zasepca Burmistrza poinformowała, że decyzja nr 60 o warunkach zabudowy dotyczy działki Gminy Miasto Złotów i z pouczenia zawartego w tej decyzji wynika, że jej wydanie nie rodzi praw do terenu i nie narusza ona praw własności i uprawnień osób trzecich. Po wykonaniu inwentaryzacji budynku nie uzyskano od współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej nr 8 jednomyślnej zgody na sprostowanie umów notarialnych, nie było także możliwe zbycie działki podwórza w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości zabudowanej. W piśmie podkreślono, że do suwerennych kompetencji Burmistrza należą postanowienia w zakresie odmowy lub typowania nieruchomości do obrotu, a intencją zleconego podziału było uregulowanie stanu prawnego nieruchomości miejskiej, ogrodzonej i wykorzystywanej jako podwórze posesji zabudowanej. Podjęte zarządzenie nr 94.2016 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży działek miejskich nr 101/6 i 101/7 przewidywało przeprowadzenie czynności zbycia wydzielonych działek nr 101/6 i 101/7 w przetargu ograniczonym dla właścicieli i najemców lokali nieruchomości zabudowanych przy pl. Paderewskiego nr 8 i ul. Dworzaczka nr 9 (o charakterze mieszkalnym i mieszkalno-użytkowym), które położone są sąsiadująco względem ww. działek. Przytoczone wyżej planowane działania i uchylone zarządzenie nie znajdują jednak umocowania w prawie, albowiem usytuowanie wydzielonych działek względem drogi publicznej wyklucza bezprzetargową ich sprzedaż i zastosowanie formuły ograniczenia w ogóle, a tym bardziej preferowania jednych a wykluczania drugich spośród stron, które graniczą z nieruchomościami typowanymi do obrotu. Jak wynika z opinii prawnej w tej sprawie nie ma podstaw do przeprowadzenia przetargu ograniczonego a działania organu nie mogą naruszać konstytucyjnej zasady równego traktowania stron. W celu zabezpieczenia prawa dojścia i dojazdu właścicielom lokali w posesji przy pl. Paderewskiego nr 8 postanowiono o obciążeniu służebnością działki nr 101/8 zbywanej w udziałach wraz z działkami nr 101/6 i 101/7.
- W piśmie z dnia **1 września 2016 r.** Państwo Stefaniak uznali ponownie wyrazili sprzeciw wobec formuły przetargu nieograniczonego. Ponowili pytanie o powód odwołania przetargu ograniczonego i o opinię prawną w sprawie braku podstaw prawnych do jego przeprowadzenia. W ocenie Wnioskodawców ogłoszenie przetargu nieograniczonego przez Burmistrza będzie złamaniem prawa, ponieważ cyt. „usytuowanie działki 101/4 pod zabudowę garaży, uniemożliwia przystąpienie do niego osób trzecich”.
- W piśmie z dnia **22 września 2016 r.** Burmistrz (GN.6840.27.2015 i GN.6840.34.2015) poinformował o podtrzymaniu stanowiska wyrażonego w piśmie z dnia 26 sierpnia 2016 r. Dla przedmiotowej nieruchomości projektowany sposób zagospodarowania wydzielonych działek oraz ich lokalizacja względem drogi publicznej nie stanowią bezwzględnej podstawy

- do tego, by treść i warunki ogłoszenia przetargu były opracowane i skierowane dla wąskiej grupy osób (przetarg ograniczony).
- W dniu **2 listopada 2016 r.** do Urzędu Miejskiego w Złotowie wpłynęło pismo, w którym p. Irena Stefaniak uznała za niezasadne informacje w sprawie odwołania przetargu ograniczonego ustalonego zarządzeniem nr 94.2016 z dnia 30 maja 2016 r. przedstawione w pismach z dnia 26 sierpnia 2016 r. i 22 września 2016 r. Zdaniem Wnioskodawcy ogłoszenie przetargu nieograniczonego w tym miejscu jest niezgodne z prawem budowlanym i pominięciem mieszkańców budynku nr 8 w prawie pierwokupu (jako podwórza użytkowanego przez mieszkańców budynku nr 8) oraz jest niezgodne z decyzją nr 60 o warunkach zabudowy. P. Irena Stefaniak wyraziła również sprzeciw odnośnie przypisania działki nr 101/5 do mieszkania nr 8/2 (lokal należący do zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto Złotów). Wnioskodawca podtrzymał sprzeciw wobec ogłoszenia przetargu nieograniczonego na dzień 4 listopada 2016 r. oraz wniósł o jego odwołanie. P. Irena Stefaniak poinformowała o rozmowie z p. Joanną Sapięha-Kopicką („miejskim architektem”) w sprawie wyrażenia zgody na warunki zabudowy podwórza w tak nietypowym miejscu tylko dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej tzn. budynku nr 8, którego p. Irena Stefaniak jest współwłaścicielką.
 - W dniu **4 listopada 2016 r.** odbył się ustny przetarg nieograniczony (ogłoszony w dniu 3 października 2016 r.) na sprzedaż działek w rejonie pl. Paderewskiego z przeznaczeniem pod zabudowę gospodarczą o numerach: 101/6 o pow. 15 m² (cena wywoławcza 5.000,00 zł netto) oraz 101/7 pow. 15 m² (cena wywoławcza 5.000,00 zł netto) wraz z udziałem 1/3 części w działce 101/8 o powierzchni 55 m² dla każdej z ww. działek. Działka nr 101/8 zbywana w udziałach obciążona zostanie służebnością przejazdu i przechodu na rzecz właścicieli lokali działki nr 101/3 (budynek nr 8). W ogłoszeniu o przetargu zostały zawarte warunki m.in. osoba ustalona nabywcą zobowiązana będzie do rozpoczęcia budowy (wykonania fundamentów) w ciągu 3 lat i jej zakończenia (budynek w stanie surowym zamkniętym) w ciągu 5 lat, licząc od dnia zawarcia aktu notarialnego. W umowie notarialnej sprzedaży nieruchomości zostanie zastrzeżone na rzecz Gminy Miasto Złotów prawo jej odkupu na okres 5 lat (art. 593 Kodeksu cywilnego) w razie niedotrzymania, któregokolwiek z ustalonych warunków zagospodarowania nieruchomości. Nabywcą obu ww. działek ustalono „Rolnik” Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w Złotowie. Działka nr 101/6 została zakupiona za cenę 8.000,00 zł + 23% (w tym przetargu uczestniczyła P. Irena Stefaniak), natomiast za działkę nr 101/7 uzyskano cenę 5.600,00 zł + 23%.
 - W dniu **8 listopada 2016 r.** p. Irenę Stefaniak jako uczestnik przetargu w dniu 4 listopada 2016 r.) złożyła zaskarżenie do SKO w Pile z żądaniem unieważnienia tego przetargu oraz zbycia przedmiotowej nieruchomości w drodze przetargu ograniczonego. Uzasadnienie ww.

- skargi: brak podstaw do przeprowadzenia przetargu nieograniczonego, właściwe rozwiązanie prawne to przeznaczenie działek do sprzedaży w drodze przetargu ograniczonego.
- W związku ze złożeniem przez p. Irenę Stefaniak skargi na ww. przetarg, Burmistrz pismem GN.6840.27.2015 z dnia **15 listopada 2016 r.** uznał wniesioną skargę na czynności przetargowe w ramach ogłoszonego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż działki nr 101/6 z jednoczesną sprzedażą udziału 1/3 części w działce nr 101/8 za niezasadną. W przedmiotowym postępowaniu nie stwierdzono wad nakazujących Burmistrzowi unieważnienie ww. przetargu i poinformowano, że komisja przetargowa wykonywała swoje czynności w sposób prawidłowy i zgodny z przepisami prawa. Uznanie skargi za niezasadną nastąpiło na podstawie §11 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości i w związku z art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Organem właściwym do rozpoznania skargi jest w przypadku nieruchomości stanowiących własność gminy wójt, burmistrz lub prezydent miasta (skargę wnosi się do organu wykonawczego). Organ rozpoznający skargę na czynności przetargowe nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach strony postępowania, a jedynie składa oświadczenie w przedmiocie niewadliwości lub wadliwości czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu. Rozstrzygnięcie wydane na skutek rozpoznania skargi na czynności przetargowe nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego, ponieważ rozstrzygnięcia te nie są decyzjami administracyjnymi ani aktami lub czynnościami z zakresu administracji publicznej. Przepisy dotyczące przetargów nie kształtują administracyjnych uprawnień ani obowiązków stron, a spór związany z przeprowadzeniem procedury przetargowej ma charakter cywilny i podlega rozpoznaniu przed sądem powszechnym na podstawie powództwa o ustalenie nieistnienia obowiązku zawarcia umowy lub o stwierdzenie nieważności zawartej umowy art. 58 § 1 KC. W piśmie poinformowano Skarżącą, że skarga wniesiona do sądu administracyjnego podlega odrzuceniu, a organem właściwym do jej rozpoznania jest Burmistrz Miasta Złotowa a nie SKO w Pile. W sprawie uznania przez Skarżącą nieprawidłowości w czynnościach przetargowych w wyborze formy przetargu w ww. piśmie poinformowano, że art. 40 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie reguluje precyzyjnie katalogu przypadków, w których jest dopuszczalne przeprowadzenie przetargu ograniczonego. Tym samym o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator (art. 40 ust. 3), który posiada swobodę decydowania o formie ograniczonego lub nieograniczonego przetargu, realizowanej poprzez odpowiednie ukształtowanie warunków przetargowych. Dla przedmiotowej nieruchomości projektowany sposób zagospodarowania wydzielonych działek oraz ich lokalizacja względem drogi publicznej nie stanowią bezwzględnej podstawy do tego by treść i warunki ogłoszenia o przetargu miały być

opracowane i skierowane dla wąskiej grupy osób charakteryzujących się daną cechą. Podniesiony w skardze zarzut o nierówne traktowanie Skarżącej nie znajduje potwierdzenia w okolicznościach sprawy jest nieuzasadniony (każdy z uczestników przetargu był traktowany identycznie przez komisję przetargową), tak jak i zarzut o „ustawieniu przetargu” nosi znamiona pomówienia. W odniesieniu do zarzutów związanych z wydaną przez Burmistrza na wniosek skarżącej decyzji o warunkach zabudowy nr 60 to zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (informacja o tej treści jest zamieszczana w decyzji). Tym samym decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o prawie do rozpoczęcia budowy (konieczność uzyskania pozwolenia na budowę, którą można wydać jedynie inwestorowi, który wykaże się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane). Wskazanie jednego ze sposobów zagospodarowania działki przez nabywcę nie wyklucza uzyskania przez niego decyzji o warunkach zabudowy umożliwiającej jej zabudowę w odmiennym sposób (o ile pozwalają na to odrębne przepisy). Niemniej jednak nabywca zobowiązany będzie w ramach zawartej umowy do respektowania przeznaczenia nieruchomości nabywanej pod zabudowę określoną w warunkach przetargowych, przy czym określenie jej jako „gospodarczej” jest w ocenie ogłaszającego przetarg wystarczające.

- W piśmie z dnia **18 listopada 2016 r.** p. Irena Stefaniak odniosła się do ww. odpowiedzi na jej skargę oraz do pism sygn.:GN.6845.24.2015, GN.6840.34.2015 i GN.6840.27.2015. P. Irena Stefaniak stwierdziła, że nie podniosła w swojej skardze zarzutu pod kątem jakości pracy Komisji Przetargowej w dniu 4 listopada 2016 r., tylko zaskarżyła cały przetarg włącznie z jego wynikiem cyt. „Tak jak w tym zaskarżeniu uważam, że cały przetarg nieograniczony był ustawiony pod prezesa GS Rolnik w Złotowie (od dnia 14 września 2015 r.)”. Ponadto zaskarżenie przetargu Skarżąca nie ograniczyła tylko do działki nr 101/6, lecz całości nieruchomości (dz. 101/5, 101/6, 101/7 z jednoczesnym udziałem w częściach wspólnych działki 101/8). P. Irena Stefaniak podkreśliła, że w odpowiedzi z dnia 15 listopada 2016 r. zawarto informację, że nie miała prawa do przetargu ograniczonego, a taki przetarg został ogłoszony i pomimo pisemnej deklaracji udziału w nim Wnioskodawcy został anulowany. Zdaniem p. Ireny Stefaniak przypisanie działki nr 101/5 do lokalu mieszkalnego przy pl. Paderewskiego 8/2 zostało skierowane przeciwko Państwu Stefaniak. W ocenie Wnioskodawcy sprawą powinno zająć się SKO albo sąd administracyjny.
- W dniu **17 listopada 2016 r.** SKO wydało postanowienie (SKO.4200.82.2016.SR) w sprawie zwrócenia podania z dnia 8 listopada 2016 r. w sprawie skargi na wynik przetargu ustnego nieograniczonego na zbycie nieruchomości gruntowej, części działki 101/6 z równoczesnym zbyciem udziału 1/3 części w działce nr 101/8. W postanowieniu SKO w Pile poinformowało,

że Burmistrz Miasta Złotowa uznał skargę za niezasadną (skarga została rozpatrzona w trybie art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami). SKO uznało się za niewłaściwy organ do rozpatrzenia podania na podstawie art. 66 §3 k.p.a. Zgodnie z ustawą o zakresie działalności SKO są organami wyższego stopnia w rozumieniu przepisów k.p.a. w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej należących do właściwości jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Właściwość SKO nie obejmuje uprawnień do kontrolowania całej działalności organów samorządu terytorialnego, w tym czynności w sprawach cywilnych, które podlegają regulacji prawa cywilnego. SKO nie jest upoważnione do rozpatrywania skarg na czynności związane z przeprowadzeniem rokowań dotyczących sprzedaży nieruchomości należącej do jednostki samorządu terytorialnego, nie ma takiej podstawy w ustawie o gospodarce nieruchomościami SKO stwierdziło, że rozpatrywana skarga nie ma charakteru administracyjnego i nie kończy się wydaniem decyzji administracyjnej, a organem właściwym w tej sprawie jest sąd powszechny.

- W dniu **5 grudnia 2016 r.** p. Irena Stefaniak złożyła wniosek do SKO w Pile o ponowne rozpatrzenie sprawy zaskarżenia przetargu zgodnie z pierwszym pismem z dnia 8 listopada 2016 r. We wniosku został zawarty zarzut bezprawnego ogłoszenia przetargu nieograniczonego „pod” Prezesa GS „Rolnik”. Wnioskodawca nie zgadza się ze stwierdzeniem, że organem właściwym w tej sprawie jest sąd powszechny, ponieważ zaskarżenie nie dotyczy sporu cywilnoprawnego, lecz bezprawnego działania instytucji publicznej, które doprowadziło do ogłoszenia przetargu nieograniczonego.
- W dniu **5 stycznia 2017 r.** SKO w Pile wydało postanowienie SKO.4200.90.2016.SR w sprawie ponownego rozpatrzenia postanowienia SKO.4200.82.2016.SR z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie przetargu na działkę nr 101/6 z udziałem 1/3 części w działce nr 101/8. SKO w Pile utrzymało w mocy postanowienie nr SKO.4200.82.2016.SR z dnia 17 listopada 2016 r. i podtrzymało uzasadnienie w zakresie tego postanowienia. Ponownie podniesiono, że organem właściwym do rozpatrzenia skargi na czynności przetargowe jest organ wykonawczy, który może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Organ nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach strony. Stanowisko w sprawie skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu jest jedynie cywilnoprawnym oświadczeniem o wystąpieniu lub niewystąpieniu nieprawidłowości w czynnościach przetargowych i w istocie stanowi element procedury zawierania umowy cywilnoprawnej. Tym samym nie może być zaliczone do aktów i czynności z zakresu administracji publicznej. Ponadto ustawa o gospodarce nieruchomościami nie upoważniła SKO do rozpatrywania tych skarg, ponieważ rokowania są jednym z etapów zawarcia umowy cywilnoprawnej i podlegają regulacji prawa

- cywilnego a organem właściwym do rozstrzygnięcia sporów cywilnoprawnych są sądy powszechne. Postanowienie wydane przez SKO w Pile jest ostateczne i przysługuje na nie skarga do sądu administracyjnego, którą można wnieść wyłącznie z powodu naruszenia prawa lub interesu prawnego.
- W dniu **3 lutego 2017 r.** p. Irena Stefaniak wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu wobec postanowienia SKO w sprawie utrzymania w mocy postanowienia nr SKO.4200.82.2016.SR z dnia 17 listopada 2016 r. i zwrocie podania z dnia 8 listopada 2016 r. Skarżąca po raz kolejny poinformowała, że zaskarżenie dotyczy nie sposobu prowadzenia przetargu w dniu 4 listopada 2016 r. przez Komisję Przetargową ale całego procesu urzędniczego, który doprowadził do ustnego przetargu nieograniczonego. Według p. Ireny Stefaniak postanowienie SKO sankcjonuje bezprawne działania Burmistrza. Skarżąca podniosła sprawę „matactwa” w sprawie decyzji o warunkach zabudowy nr 60 z 2015 r., która uprawomocniła się w dniu 12 września 2015 r. a miała stać się nieważna w dniu 14 września 2015 r. Skarżąca podniosła zarzut, że przetarg ograniczony został anulowany właśnie z powodu nie objęcia nim GS „Rolnik”. P. Irena Stefaniak stwierdziła w piśmie, że po podziale działki nr 101/4 na działki nr: 101/5, 101/6, 101/7 i 101/8 działania Urzędu polegały na doprowadzeniu do unieważnienia decyzji nr 60, co w ocenie Skarżącej było bezprawne, ponieważ warunki te uwzględniały podział działki 101/4 wyłącznie dla jej użytkowników tj. mieszkańców budynku nr 8. Skarga obejmuje okres od 1 czerwca 2016 r. do 5 stycznia 2017 r.
 - W dniu **22 lutego 2017 r.** SKO w Pile przekazało skargę do WSA w Poznaniu wraz z wnioskiem o jej oddalenie, ponieważ po ponownym przelizowaniu akt sprawy nie znalazło podstaw do zmiany swego rozstrzygnięcia, nie zaszły nowe okoliczności w tej sprawie i tym samym SKO uważa, że skarga na ww. postanowienie nie może być uwzględniona (zwrot stronie podania).
 - W dniu **13 lipca 2017 r.** Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu wydał orzeczenie (sygn. akt IV SA/Po 199/17). Po rozpoznaniu w trybie uproszczonym sprawy ze skargi p. Ireny Stefaniak na postanowienie SKO w Pile z dnia 5 stycznia 2017 r. nr SKO.4200.90.2016.SR w przedmiocie zwrotu podania, sąd oddalił skargę. WSA w Poznaniu odniósł się do zarzutów Skarżącej dotyczących bezprawnego działania Burmistrza, zaskarżenia całego urzędniczego procesu przetargowego oraz sprawy „ustawienia” przetargu. W orzeczeniu WSA w Poznaniu podkreślił, że sprawy gospodarowania mieniem gminy oraz przetargów podlegają kognicji sądów powszechnych (materia prawa cywilnego). Rozpatrzenie skargi na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu na podstawie art. 40 ust. 5 ustawy o gospodarce komunalnej i § 11 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości należy

do organu wykonawczego gminy. Rozpatrzenie skargi nie następuje w drodze aktu administracyjnego i nie uruchamia kontroli sądownoadministracyjnej tylko kończy się informacją o sposobie rozstrzygnięcia skargi. Ta informacja nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach strony postępowania. WSA w Poznaniu nie dopatrył się przy wydaniu postanowienia SKO w Pile naruszeń prawa, które skutkowałyby koniecznością uchylecia albo stwierdzenia nieważności tego aktu. W orzeczeniu podkreślono, że zwrot podania nie oznacza, że SKO uznało przeprowadzenia tego przetargu „za zgodne z prawem administracyjnym” a jedynie stwierdziło, że nie jest właściwe do badania zgodności z prawem postępowań przetargowych.

Sprawa sprzedaży działki nr 101/5:

- Zarządzeniem nr 143.2016 Burmistrza Miasta Złotowa z dnia **15 lipca 2016 r.** i zgodnie z wykazem nr 6.2016 wyrażono zgodę na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasto Złotów tj. działki nr 101/5 o pow. 15 m² przeznaczonej pod zabudowę gospodarczą wraz z udziałem 1/3 części w działce 101/8 o powierzchni 55 m² w połączeniu z miejskim lokalem mieszkalnym zlokalizowanym przy Pl. Paderewskiego 8/2 o pow. 71,60 m² w ramach przetargu nieograniczonego. Wcześniej odbyły się 2 nieskuteczne przetargi na sprzedaż samodzielnego lokalu mieszkalnego przy pl. Paderewskiego 8/2 w dniu 20 lipca 2015 r. i 15 lipca 2016 r.
- W dniu **4 listopada 2016 r.** odbył się nieskuteczny ustny przetarg nieograniczony działki nr 101/5 wraz z lokalem mieszkalnym przy pl. Paderewskiego (cena wywoławcza 125.000,00 zł).
- W dniu **14 grudnia 2016 r.** Państwo Stefaniak zgłosili sprzeciw dotyczący ww. przetargu, zaplanowanego na dzień 23 grudnia 2016 r. wraz z wnioskiem o umożliwienie z mocy prawa pierwokupu działki nr 101/5 z udziałem 1/3 części w działce nr 101/8 o pow. 55 m².
- W dniu **19 grudnia 2016 r.** p. Irena Stefaniak zgłosiła sprzeciw i wniosek do SKO w Pile dotyczący pisma GN.6840.27.2015 oraz postanowienia SKO w Pile SKO.4200.82.2016.SR. W swoim sprzeciwie p. Irena Stefaniak podniosła sprawę ogłoszenia przez Burmistrza przetargu nieograniczonego na sprzedaż działki nr 101/5 wraz z lokalem mieszkalnym nr 2 w budynku nr 8 na dzień 23 grudnia 2016 r. Skarżąca podniosła sprawę podstawy sprzedaży działki nr 101/5 łącznie z lokalem mieszkalnym oraz ponownie podniosła zarzut „ustawienia” przetargu w dniu 4 listopada 2016 r. P. Irena Stefaniak zwróciła uwagę, że w przypadku działki nr 101/5 powinno jej przysługiwać prawo jej nabycia w drodze bezprzetargowej (prawo pierwokupu) albo w trybie przetargu ograniczonego. Jej zdaniem przetarg nieograniczony mógłby się odbyć ale dopiero po stron zainteresowanych pierwokupem. Wniosek dotyczył uchylecia ww. przetargu.

- W dniu **21 grudnia 2016 r.** Burmistrz pismem GN.6840.10.2014 odpowiedział na wniosek Państwa Stefaniak z dnia 14 grudnia 2016 r. i poinformował, że ustalona formuła zbycia działki nr 101/5 razem z lokalem mieszkalnym nr 8/2 oraz szczegółowe warunki ogłoszenia o przetargu zgodne są z podjętym zarządzeniem nr 143.2016 z dnia 15 lipca 2016 r. i wykazem nr 6.2016 z dnia 19 lipca 2016 r. Nie ma podstaw prawnych do zbycia działki z mocy prawa pierwokupu. W pouczeniu zawartym w wykazie nr 6.2016 zostały wymienione 2 sytuacje odnośnie możliwości nabycia działki w ramach pierwokupu: gdy osobie przysługuje roszczenie wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami (katalog określa art. 37 ust. 2 pkt 1-13 w związku z art. 34) lub jeżeli osoba jest poprzednim właścicielem nieruchomości. W piśmie poinformowano, że pomimo upływu terminu doskładania ww. wniosków (do dnia 30 sierpnia 2016 r.) w przypadku Państwa Stefaniak nie zachodzą powyższe przesłanki. Tym samym czynności przetargowe wyznaczone na dzień 23 grudnia 2016 r. zostaną przeprowadzone i nie ma podstaw do odwołania przetargu.
- Kolejny przetarg odbył się w dniu **23 grudnia 2016 r.** (cena wywoławcza 112.500,00 zł). Przetarg ten okazał się również nieskuteczny.
- Zarządzeniem Burmistrza Miasta Złotowa nr 13.2017 z dnia **23 stycznia 2017 r.** uchylono zarządzenie Nr 143.2016 z dnia 15 lipca 2016 r. i postanowiono o przeznaczeniu do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego osobno lokalu mieszkalnego nr 8/2 i osobno działki nr 101/5 z udziałem w działce dojazdowej (wykaz nr 1.2017). Zarządzeniem nr 211.2017 z dnia 21 września 2017 r. sprostowano oczywistą omyłkę pisarską w treści zarządzenia nr 13.2017.
- W dniu **19 czerwca 2018 r.** odbył się ustny przetarg nieograniczony (ogłoszony w dniu 14 maja 2018 r.) na sprzedaż działki nr 101/5 pow. 15 m² (przewidzianą pod zabudowę gospodarczą) wraz z udziałem 1/3 części w działce 101/8 o powierzchni 55 m². Cena wywoławcza została ustalona na kwotę 8.000,00 zł netto, natomiast cena operatu szacunkowego z datą 21 marca 2018 r. została ustalona przez rzeczoznawcę na kwotę 4.101,30 zł. Z informacji uzyskanych od p. Elżbiety Michałek na posiedzeniu komisji w dniu 10 sierpnia 2020 r. różnica w ww. cenach miała związek z tym, że w przetargu w 2016 r. na działki 101/6 i 101/7 wycytowane ceny wyniosły 5,6 tys. zł i 8 tys. zł. Tym samym zapadała decyzja, aby w ogłoszeniu o przetargu tym ustalić cenę wywoławczą na kwotę 8 tys. zł. Ogłoszenie o przetargu zawierało warunki m.in. osoba ustalona nabywcą zobowiązana będzie do rozpoczęcia budowy (wykonania fundamentów) w ciągu 3 lat i jej zakończenia (budynek w stanie surowym zamkniętym) w ciągu 5 lat, licząc od dnia zawarcia aktu notarialnego. W umowie notarialnej sprzedaży nieruchomości zostanie zastrzeżone na rzecz Gminy Miasto Złotów prawo jej odkupu na okres 5 lat (art. 593 Kodeksu cywilnego) w razie niedotrzymania któregokolwiek z ustalonych warunków zagospodarowania nieruchomości. W przypadku przekroczenia określonych terminów zagospodarowania terenu, nabywca zobowiązany

będzie do zapłaty kar umownych w wysokości. Nabywca działki nr 101/5 została ustalona p. Irena Stefaniak za cenę 8.100,00 zł + VAT 23% (jako jedyna wpłaciła wadium).

W dniu **22 sierpnia 2018 r.** p. Irena Stefaniak złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu murowanego o pow. 15 m² na działce nr 101/5 przy pl. Paderewskiego. W dniu **24 sierpnia 2018 r.** Burmistrz wydał zawiadomienie o wszczęciu postępowania (GPiK-DWZ.6730.62.2018) w związku ze złożeniem ww. wniosku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu na działce nr 101/5 przy pl. Paderewskiego, strony postępowania mogły uzyskać informacje i wyjaśnienia dotyczące prowadzonego postępowania. W dniu **24 sierpnia 2018 r.** zostało wydane postanowienie o zwieszeniu z urzędu ww. postępowania do czasu wydania orzeczenia sądowego ustalającego następców zmarłej strony tj. p. Heleny Wałach (zm. w 1998 r.), która była współużytkownikiem wieczystym działki nr 100, która sąsiaduje bezpośrednio z terenem inwestycji. W związku z powyższym w dniu **29 października 2018 r.** p. Irena Stefaniak złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w Złotowie o nabycie spadku. W dniu **25 czerwca 2019 r.** Sąd Rejonowy w Złotowie I Wydział Cywilny wydał postanowienie w sprawie stwierdzenia nabycia spadku po p. Helenie Wałach, które uprawomocniło się w dniu 17 lipca 2019 r. W dniu **17 września 2019 r.** Burmistrz wystąpił do Sądu Rejonowego w Złotowie z pismem o udzielenie informacji w sprawie ustalenia spadkobierców lub czy toczy się postępowania w sprawie ustalenia spadkobierców. Pismo pozostało bez odpowiedzi ze strony sądu. W dniu **20 stycznia 2020 r.** p. Irena Stefaniak osobiście zaniósła ww. postanowienie do Urzędu Miejskiego w Złotowie. W dniu **24 stycznia 2020 r.** zostało wydane postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu na działce nr 101/5 przy pl. Paderewskiego. W dniu **11 lutego 2020 r.** Urząd wystąpił z pismem do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile w sprawie uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji. Po upływie 14 dni od dnia doręczenia ww. pisma w związku z brakiem zajęcia stanowiska przez konserwatora projekt decyzji uznano za milcząco uzgodniony.

W związku z zawieszeniem postępowania na 17 miesięcy wynikającym z konieczności ustalenia nabycia spadku jednej ze stron postępowania, p. Irena Stefaniak w dniu **10 lutego 2020 r.** wniosła o przedłużenie budowy garażu o ww. okres licząc od daty wznowienia postępowania (nie z winy wnioskodawcy). W dniu **9 marca 2020 r.** pismem GNiE-GN.7124.1.2020 poinformowano Wnioskodawcę o sporządzeniu w ww. sprawie protokołu, który będzie stanowił podstawę zawarcia aktu notarialnego odnośnie zmiany terminów ustalonych aktem notarialnym.

W dniu **28 lutego 2020 r.** zostało wydane zawiadomienie przed wydaniem decyzji. Tym samym strony zostały zawiadomione o ukończeniu postępowania i o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 5 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. W dniu **26 marca 2020 r.** Burmistrz Miasta Złotowa wydał **decyzję o warunkach zabudowy GPiK-DWZ.6730.62.2020 dla inwestycji polegającej na budowie garażu murowanego przewidzianej do realizacji na działce nr 101/5 przy pl. Paderewskiego** (decyzja stała się ostateczna w dniu 13 maja 2020 r.).

W dniu **26 stycznia 2018 r.** GS „Rolnik” złożył wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 garaży na działkach nr 101/6 i 101/7 położonych przy pl. Paderewskiego. W dniu **15 czerwca 2018 r.** zostało wydane postanowienie (GPiK-DWZ.6730.7.2018) o zawieszeniu z urzędu ww. postępowania do czasu wydania orzeczenia sądowego ustalającego następców prawnych zmarłej strony (p. Heleny Wałach zm. w 1998 r.), współużytkownika działki nr 100 bezpośrednio sąsiadującej z terenem inwestycji. W dniu **28 stycznia 2020 r.** zostało wydane postanowienie w sprawie podjęcia zawieszzonego postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 garaży na działkach nr 101/6 i 101/7 przy pl. Paderewskiego. W dniu **21 lutego 2020 r.** projekt decyzji został wysłany w celu uzgodnienia do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Pile, po upływie 14 dni od dnia doręczenia projekt decyzji uznano za milcząco uzgodniony. W dniu **11 marca 2020 r.** organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania i wyznaczył 3 dni na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów (termin został zawieszony na okres od dnia 31 marca 2020 r. do dnia 18 kwietnia 2020 r. na podstawie uregulowań prawnych związanych z epidemią COVID-19). Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do prowadzonego postępowania. Tym samym w dniu **29 kwietnia 2020 r.** Burmistrz wydał **decyzję GPiK-DWZ.6730.7.2018 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 garaży na działkach nr 101/6 i 101/7.** W decyzji stwierdzono, że na tym terenie występuje zabudowa garażowa i gospodarczo-garażowa i planowana inwestycja w zakresie kontynuacji funkcji może być realizowana. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (dz. nr 126) przez drogę wewnętrzną (dz. nr 101/8).

W dniu **4 lutego 2019 r.** GS „Rolnik” złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku handlowego na budynek handlowo-mieszkalny na działkach: 101/2, 101/6 i 101/7. W dniu 6 lutego 2019 r. do GS „Rolnik” zostało wystosowane wezwanie (GPiK-DWZ.6730.6.2019) do uzupełnienia ww. wniosku

m.in. dostarczenie koncepcji zagospodarowania terenu z lokalizacją planowanego budynku, określeniem jego wymiarów z uwzględnieniem odległości od granic działki i ze wskazaniem głównego wjazdu lub wejścia na działkę; wskazanie parametrów planowanej inwestycji m.in. pow. zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość do kalenicy, nachylenie dachu, sposób ogrzewania, sposób odprowadzania wód opadowych; dowód dokonania opłaty skarbowej 107 zł. W dniu **28 lutego 2019 r.** zostało wydane zawiadomienie o wszczęciu postępowania w ww. sprawie. Strony postępowania, w tym Państwo Stefaniak, otrzymały możliwość uzyskania informacji i wyjaśnień dotyczących prowadzonego postępowania. W dniu **28 lutego 2019 r.** zostało wydane postanowienie o zawieszeniu z urzędu postępowania do czasu wydania orzeczenia sądu ustalającego następców prawnych zmarłej strony postępowania (p. Heleny Wałach), współużytkownika wieczystego działki nr 100, która bezpośrednio sąsiaduje z terenem inwestycji. W dniu **28 stycznia 2020 r.** wydano postanowienie o podjęciu zawieszono postępowania w związku z podjęciem przez organ informacji o ustaleniu następców prawnych. W dniu **21 lutego 2020 r.** projekt decyzji został przesłany w celu uzgodnienia do Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu. po upływie 14 dni od dnia doręczenia ww. pisma projekt decyzji uznano za milcząco uzgodniony. W dniu **11 marca 2020 r.** organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania i wyznaczył termin 3 dni na wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Termin ten został zawieszony na okres od dnia 31 marca 2020 r. do dnia 18 kwietnia 2020 r. na podstawie uregulowań prawnych związanych z epidemią COVID-19. W tym okresie żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń do prowadzonego postępowania. W dniu **4 maja 2020 r.** Burmistrz wydał **decyzję GPiK-DWZ.6730.6.2019 w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku handlowego na handlowo-mieszkalny przewidzianej do realizacji na działkach nr: 101/2, 101/6 i 101/7 przy pl. Paderewskiego.** Zgodnie z decyzją wynika, że na wyznaczonym terenie występuje zabudowa mieszkalno-usługowa, tym samym planowana inwestycja w zakresie kontynuacji funkcji może być realizowana. Ponadto ustalono wysokość budynku od 8 m do 10 m. Teren ma dostęp do drogi publicznej, obsługa komunikacyjna z drogi gminnej dz. nr 126.

W dniu **18 maja 2020 r.** do Urzędu wpłynęło **odwołanie p. Ireny Stefaniak do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile** w związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy GPiK-DWZ.6730.6.2019 z dnia 4 maja 2020 r. dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku handlowego na handlowo-mieszkalny przewidzianej do realizacji na działkach nr: 101/2, 101/6 i 101/7 przy pl. Paderewskiego (decyzja otrzymania przez p. Irenę Stefaniak w dniu 6 maja 2020 r.). P. Irena Stefaniak uzasadniła ww. odwołanie faktem, że w okresie od 29 lutego 2020 r. do 12 kwietnia 2020 r. przebywała poza granicami kraju, a po powrocie do

kwietnia 2020 r. pozostawała na kwarantannie (COVID-19) i z powodu ww. okoliczności nie mogła odbierać pism z Urzędu i odnieść się do ww. sprawy na etapie przed wydaniem decyzji. W ocenie p. Ireny Stefaniak zaskarżana decyzja o warunkach zabudowy GPiK-DWZ.6730.6.2019 z dnia 4 maja 2020 r. zmienia warunki zabudowy, na które zostały poprzednio wydane decyzje pod zabudowę garażową: 1) decyzji o warunkach zabudowy z dnia 26 marca 2020 r. dla p. Ireny Stefaniak (GPiK-DWZ.6730.62.2020) budowa garażu na działce nr 101/5, 2) decyzji o warunkach zabudowy z dnia 29 kwietnia 2020 r. dla GS „Rolnik” (GPiK-DWZ.6730.7.2018) na budowę 2 garaży na działkach: nr 101/6 i nr 101/7 (p. Irena Stefania Stefaniak wyraziła zgodę na tą inwestycję). Zdaniem p. Ireny Stefaniak kupno działek nr 101/6 i 101/7 nie powinno być dla dewelopera sposobem na omińnięcie prawa powodując zmianę ich zagospodarowania, decyzja z 4 maja 2020 r. jest sprzeczna z tą z 29 kwietnia 2020 r. Ponadto w opinii p. Ireny Stefaniak postawienie tego budynku ograniczy prawa nabyte zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem zabudowy działek nr 101/5, 101/6 i 101/7 z 1/3 udziału w działce nr 101/8 a realizacja tej inwestycji po całym obrysie działki nr 101/8 w odległości 3,5 m od posesji, w której mieszka p. Irena Stefaniak pozbawi otoczenie światła dziennego m.in. wpłynie na wzrost wilgoci w kamienicy przy pl. Paderewskiego nr 8/2, na obniżenie wartości mieszkania Wnioskodawcy oraz pogorszy warunki bytowe rodziny Wnioskodawcy. Inwestycja ta narusza interes prawny Wnioskodawcy i jest niezgodna z przeznaczeniem wynikającym ze sprzedaży niezabudowanego gruntu. Tym samym p. Irena Stefaniak wnosi o unieważnienie decyzji z dnia 4 maja 2020 r. z powodu naruszenia jej interesu prawnego.

Burmistrz przekazując w dniu 22 maja 2020 r. ww. odwołanie do SKO w Pile odniósł się do zarzutów podniesionych przez p. Irenę Stefaniak. Zawiadomienie przed wydaniem decyzji zostało skierowane w dniu **11 marca 2020 r.** do stron postępowania. Państwo Stefaniak nie odebrali dwukrotnie pism, które zostały dwukrotnie awizowane przez Poczta Polską. W dniu **6 kwietnia 2020 r.** pisma zostały zwrócone do Urzędu i tym samym doręczenie uznano za skuteczne w trybie art. 44 k.p.a. W dniu **31 marca 2020 r.** zostały zawieszony terminy postępowań administracyjnych w związku z ogłoszeniem stanu epidemii, terminy te zostały odwołane w dniu **18 kwietnia 2020 r.** Decyzja została wydana w dniu **4 maja 2020 r.**, czyli strony miały możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i zgłoszonych żądań. Natomiast fakt, że inwestor zakupił działkę z przeznaczeniem pod zabudowę budynkiem garażowym nie może mieć wpływu na możliwość ubiegania się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla innej inwestycji. Właściciel nieruchomości ma prawo zagospodarować ją w dowolny sposób w granicach określonych przez przepisy prawa, a organ przy wydawaniu decyzji związany jest przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tylko w ramach tych przepisów może orzekać o rozstrzygnięciu w sprawie. Sprawa wpływu inwestycji na działki sąsiednie (zacienianie czy ograniczenie

nasłonecznienia) nie może być przedmiotem oceny na etapie ustalenia warunków zabudowy. Te aspekty będą badane przy udzielaniu pozwolenia na budowę przez starostę.

Decyzja SKO (SKO.4120.878.47.2020.WZ) w Pile z dnia 15 czerwca 2020 r. w sprawie rozpatrzenia odwołania Ireny Stefaniak od decyzji Burmistrza Miasta Złotowa nr GPIK-DWZ.6730.6.2019 z dnia 4 maja 2020 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku handlowego na budynek handlowo-mieszkalny, przewidzianej do realizacji na dz. nr 101/2, 101/6 i 101/7. SKO w Pile utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję. Burmistrz Miasta Złotowa w uzasadnieniu decyzji o warunkach zabudowy GPIK-DWZ.6730.6.2019 wskazał, że na tym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a sporządzenie projektu decyzji powierzono uprawnionemu urzędnikowi. Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynika, że planowana inwestycja jest zgodna z przepisami art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W zakresie wymagań art. 61 ust. 1 pkt 2-5 wykazano, że teren, na którym planowana jest inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej, uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych oraz w sprawie nie mają zastosowania przepisy odrębne. Zgodnie z art. 59 cyt. ustawy zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy. Na podstawie art. 61 ust. 1 cyt. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia warunków 1-5, a zgodnie §3 z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego dla ustalenia, czy na działkach sąsiednich znajduje się zabudowa pozwalająca ustalić warunki dla wnioskowanej inwestycji konieczne jest sporządzenie przez osobę uprawnioną pisemnej analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyniki analizy stanowią załącznik do decyzji GPIK-DWZ.6730.6.2019. Analiza ta została sporządzona i w oparciu o nią wydano przedmiotową decyzję. Tym samym SKO nie znalazło podstaw do zakwestionowania prawidłowości sporządzonej analizy, zaskarżona decyzja jest prawidłowa pod względem formalnym. Natomiast podnoszone przez Odwołującą się zarzuty dot. jej obaw o pogorszenie warunków bytowych jej rodziny nie są okolicznościami badanymi na etapie ustalania warunków zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy przedmiotowego wniosku stwierdzono, że Rada Miejska w Złotowie nie jest organem właściwym do jego rozpatrzenia.

Komisja ustaliła bowiem, co następuje:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) do kompetencji rady gminy nie należą sprawy związane z badaniem zasadności czy kontrolą procesu wydawania przez organ wykonawczy gminy tj. wójta, burmistrza czy prezydenta miasta decyzji administracyjnych oraz sprawy związane z organizacją przetargów przeprowadzanych w celu zbycia nieruchomości stanowiących własność gminy. Tego rodzaju kompetencje nie zostały przyznane radzie gminy również przez ustawy szczegółowe, czyli w przypadku decyzji o warunkach zabudowy przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w odniesieniu do trybu organizacji przetargów na nieruchomości przez ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są w sytuacji, gdy działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 4 ust. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471 i poz. 1086) decyzje o warunkach zabudowy wydaje organ wykonawczy gminy tzn. Burmistrz Miasta Złotowa.

Zgodnie z art. 127 §1 oraz §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i poz. 1298) od decyzji wydanej w pierwszej instancji służy stronie odwołanie tylko do jednej instancji a właściwym do jego rozpatrzenia jest organ administracji publicznej wyższego stopnia, chyba że ustawa przewiduje inny organ odwoławczy. Na podstawie art. 17 pkt 1) k.p.a. organami wyższego stopnia w stosunku do organów jednostek samorządu terytorialnego są samorządowe kolegia odwoławcze, chyba że ustawy szczególne stanowią inaczej. Potwierdzeniem powyższego jest również przepis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 570), który głosi, iż Samorządowe kolegia odwoławcze, zwane dalej „kolegiami”, są organami wyższego stopnia, w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego i ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.), w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej należących do właściwości jednostek samorządu terytorialnego, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej. Na podstawie art. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 570) w sprawach, o których mowa w art. 1 ust. 1, kolegia są organami właściwymi w szczególności do rozpatrywania odwołań od decyzji, zażaleń na postanowienia, ponagleń, żądań wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji.

Na podstawie §2 uchwały Nr XXVIII/201/06 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 2 marca 2006 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Złotów (t.j. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r. poz. 271; zm.: z 2017 r. poz. 4677) „Gospodarkę nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Złotów prowadzi Burmistrz Miasta w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy szczególne oraz postanowienia wynikające z niniejszej uchwały.”. Zgodnie z §4 „Burmistrz Miasta zbywa nieruchomości w sposób i na zasadach zapewniających ich prawidłowe zagospodarowanie”. W zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasto Złotów, rola Rady Miejskiej w Złotowie polega na wydawaniu przez Komisję Gospodarki Miejskiej, stałej komisji Rady Miejskiej w Złotowie, opinii w sprawie przedstawianych jej przez Burmistrza Miasta Złotowa wniosków odnośnie zbycia nieruchomości. Opinie Komisji Gospodarki Miejskiej w ww. zakresie nie są wiążące dla Burmistrza Miasta Złotowa. W sprawie przedmiotowego wniosku Komisja Gospodarki Miejskiej wydała 2 opinie (od roku 2015):

- 1) w dniu 21 października 2015 r. ww. komisja negatywnie zaopiniowała przeznaczenie do sprzedaży działki nr 101/4 położonej na Pl. Paderewskiego (jednogłośnie 5 głosami „przeciw”),
- 2) na posiedzeniu w dniu 18 grudnia 2015 r. ww. komisja rozważyła sprawę działki nr 101/4 i zaproponowała jej podział na 3 działki i ich sprzedaż w przetargu nieograniczonym (jednogłośnie 3 głosami „za”).

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 284, poz. 471 i poz. 782) **przetargi na zbycie nieruchomości publicznych** ogłasza, organizuje i przeprowadza właściwy organ. W przypadku nieruchomości stanowiących własność gminy jest nim organ wykonawczy tzn. wójt, burmistrz lub prezydent miasta. W związku z art. 40 ust. 1-3 cyt. wyżej ustawy organizator decyduje również o formie przeprowadzenia przetargu, przy czym ma on obowiązek uzasadnienia wyboru formy przetargu ograniczonego w ogłoszeniu o takim przetargu. Zgodnie z art. 40 ust. 5 cyt. ustawy uczestnik przetargu może w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego może **zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego**. Na podstawie §11 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1490) organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego rozpatrując skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną. Tym samym organ nie rozstrzyga o prawach i obowiązkach strony postępowania, lecz jedynie oświadcza o

nieprawidłowościach w dokonaniu czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu. Jest to oświadczenie organu w przedmiocie niewadliwości lub wadliwości czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu.

Osobie niezadowolonej ze sposobu rozpoznania skargi na czynności związane z procedurą przetargową nie przysługuje odwołanie do organu wyższego stopnia w trybie k.p.a., ani skarga do sądu administracyjnego. Rozstrzygnięcia te nie są decyzjami administracyjnymi ani aktami lub czynnościami z zakresu administracji publicznej (katalog aktów i czynności podlegających kognicji tych sądów określonych w art. 3 § 2 ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi). Wynika to bowiem z trybu skargowego określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przepisach rozporządzenia oraz charakteru samego stanowiska organu wykonawczego gminy, który nie może być uznany za władcze rozstrzygnięcie o prawach i obowiązkach, ani tym bardziej za decyzję administracyjną. Strona niezadowolona z wyniku przetargu może jedynie wnieść **powództwo do sądu powszechnego** o ustalenie nieistnienia obowiązku zawarcia umowy (przed zawarciem umowy z nabywcą) lub o stwierdzenie nieważności zawartej umowy, w trybie art. 58 § 1 Kodeksu cywilnego. Sprawy gospodarowania mieniem gminy oraz postępowania przetargowego (od ogłoszenia o pierwszym przetargu poprzez rokowania do zawarcia umowy) są materią prawa cywilnego. Złożenie powództwa do sądu powszechnego jest decyzją strony **postępowania postępowania** tzn. powództwo wnosi osoba bezpośrednio zainteresowana sprawą.

Zgodnie §49g ust. 4 Statutu Gminy Miasto Złotów ostateczną decyzję w sprawie skargi, wniosku lub petycji podejmuje Rada Miejska w formie uchwały, która w pełni zaakceptowała stanowisko Komisji Skarg, Wniosków i Petycji wyrażone na posiedzeniach w dniach 10 czerwca 2020 r., 17 czerwca 2020 r., 10 sierpnia 2020 r., 28 września 2020 r. oraz (data posiedzenia komisji, na której zostanie przyjęty projekt uchwały).

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Złotowie uznaje się za **niewłaściwą do rozpoznania wniosku w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7**. Wnioskodawca złożył odwołanie od decyzji Burmistrza Miasta Złotowa nr GPIK-DWZ.6730.6.2019 z dnia 4 maja 2020 r. ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, nadbudowie i przebudowie budynku handlowego na budynek handlowo-mieszkalny, przewidzianej do realizacji na dz. nr 101/2, 101/6 i 101/7 do SKO w Pile. SKO w Pile decyzją SKO.4120.878.47.2020.WZ z dnia 15 czerwca 2020 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję, na którą służy skarga, którą może wnieść strona postępowania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji

SKO. Złożenie powództwa skargi do sądu administracyjnego jest decyzją strony postępowania postępowania.

~~W związku z powyższym oraz w wyniku nie uwzględnia ww. wniosku.~~ Uznając wniosek Pani Ireny Stefaniak w sprawie zbadania zasadności dokonywanych zmian w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy dla działek nr 101/4, 101/6 i 101/7 za wniosek w rozumieniu art. 241 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i poz. 1298) Rada Miejska w Złotowie, nie będąc organem właściwym do jego rozpatrzenia, przekazuje wniosek Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu w Pile jako organowi właściwemu w sprawach kontroli decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Burmistrza Miasta Złotowa. Zgodnie z § 1 pkt 15) lit. d) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 listopada 2003 r. w sprawie obszarów właściwości miejscowej samorządowych kolegiów odwoławczych (Dz. U. 2003 Nr 198, poz. 1925) obszar właściwości Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Pile, obejmuje powiaty: chodzieski, czarnkowsko-trzcianecki, obornicki, pilski, wągrowiecki i złotowski.

Podstawę przekazania wniosku organowi właściwemu stanowi przepis art. 243 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i poz. 1298), zgodnie z którym jeżeli organ, który otrzymał wniosek, nie jest właściwy do jego rozpatrzenia, obowiązany jest w ciągu siedmiu dni przekazać go właściwemu organowi. O przekazaniu wniosku zawiadamia się równocześnie wnioskodawcę. Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie Wnioskodawcy, o którym mowa w powyższym przepisie.

Komisja przyjęła uwagę zgłoszoną przez radną Mariolę Wegner, że po wpłynięciu protestu GS „Rolnik” w sprawie przeprowadzenia przetargu ograniczonego (działka nr 101/4) jej przeznaczenie powinno zostać zmienione z garażowego na usługowo-mieszkalne.

*treść niniejszego projektu
stanowiska jest zgodne z
prawem pod względem
formalnym.*

Kancelaria Radcy Prawnego
Radca Prawny
ul. Wej. Polskiego 1-1A/11 71-400 ZŁOTÓW
NIP 7671476369 REGON 572679688

RADCA PRAWNY
Radca Prawny
BdP-209