

UCHWAŁY NR 285/XLVIII/2014

RADY MIEJSKIEJ W BLACHOWNI

Z DNIA 10 października 2014 roku

W SPRAWIE UDZIELENIA ODPOWIEDZI NA SKARGĘ MAŁGORZATY OLSZEWSKIEJ NA STANOWISKO NR 5/XLVI/2014 RADY MIEJSKIEJ W BLACHOWNI Z DNIA 11 LIPCA 2014 ROKU W SPRAWIE ROZPATRZENIA WNIOSKÓW P.P.H.U MAŁGORZATY OLSZEWSKA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ NIEWYRAŻENIA ZGODY NA UCHYLENIE UCHWAŁY NR 71/XII/2011 RADY MIEJSKIEJ W BLACHOWNI DOTYCZĄCEJ WYRAŻENIA ZGODY NA NAJEM NA CZAS NIEOKREŚLONY W TRYBIE PRZETARGOWYM LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO W ŁOJKACH PRZY UL. DŁUGA 50 NA 20 LAT W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (DzU z 2013 roku poz. 594 z późn.zm) w zw. z art. 54§2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (DzU z 2012 poz.270 z późn.zm.)

Rada Miejska w Blachowni uchwala co następuje:

§1

1. Skargę Małgorzaty Olszewskiej na stanowisko nr 5/XLVI/2014 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 11 lipca 2014 roku w sprawie rozpatrzenia wniosków PPHU Małgorzaty Olszewskiej w części dotyczącej niewyrażenia zgody na uchylenie uchwały nr 71/XII/2011 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 14 września 2011 roku w sprawie wyrażenia zgody na najem na czas nieokreślony w trybie przetargowym lokalu użytkowego położonego w Łojkach ul. Długa 50 uznaje się za bezzasadną z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do odpowiedzi na skargę sporządzonej przez Burmistrza Blachowni.

2. Akceptuje się treść odpowiedzi na skargę udzielonej przez Burmistrza Blachowni stanowiącej załącznik do uchwały

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

§3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Blachowni

UZASADNIENIE

W dniu 11 września 2014 roku Małgorzata Olszewska złożyła skargę na stanowisko nr 5/XLVI/2012 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 11 lipca 2014 roku w sprawie rozpatrzenia wniosków PPHU Małgorzaty Olszewskiej w części dotyczącej niewyrażenia zgody na uchylenie uchwały nr 71/XII/2011 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 14 września 2011 roku w sprawie wyrażenia zgody na najem na czas nieokreślony w trybie przetargowym lokalu użytkowego położonego w Łojkach ul. Długa 50 .

Skarżąca domaga się wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały, wstrzymania wykonania organizowanych przetargów do czasu zakończenia sprawy prawomocnym wyrokiem, stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały .

Skarga, jak również wniosek o zawieszenie postępowania są bezzasadne. Skarga winna ulec odrzuceniu.

W myśl art.3 ppsa kontroli przez sądy administracyjne podlegają: decyzje, postanowienia, inne niż decyzje i postanowienia akty lub czynności z zakresu administracji publicznej dotyczące uprawnień lub obowiązków wynikających z przepisów prawa, a także bezzaprawność lub przewlekłe prowadzenie postępowania w przypadkach określonych w pkt 1-4a art. 3§2 ppsa.

Do uchwał (zarządzeń) w sprawach z zakresu administracji publicznej nie można zaliczyć aktów organów gminy objętych kognicją sądów powszechnych. Ochrony prawnej należy w takich przypadkach upatrywać w regulacjach prawa cywilnego, nie zaś w obszarze regulacji publicznoprawnej, jaką gwarantuje art. 101 ust. 1 (teza druga i trzecia wyroku NSA z dnia 23 listopada 2005 r., I OSK 715/05, LEX nr 192482).

Sprawa dotycząca wydzierżawiania/wynajmowania lokali gminnych nie jest sprawą z zakresu administracji publicznej, a tym samym nie podlega jurysdykcji sądów administracyjnych. Ma ona charakter cywilnoprawny i podlega kognicji sądów powszechnych. Tak też wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w uzasadnieniu do postanowienia z dnia 23 lipca 2012 roku sygn. akt II SA/Gl 639/12 odrzucającym skargę Małgorzaty Olszewskiej skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 14 września 2011 roku nr 71/XII/2001 w przedmiocie zgody na najem na czas nieokreślony w trybie przetargowym lokalu użytkowego. Podobnie stwierdził w uzasadnieniu do postanowienia z dnia 18 lutego 2013 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w sprawie o sygn. akt IVSA/Gl 19/13 odrzucającym skargę Małgorzaty Olszewskiej na zarządzenie Burmistrza Blachowni z dnia 22 listopada 2012 nr OR 0050.157.2012 w przedmiocie warunków przetargu pisemnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego.

Ponadto skarżąca nie zachowała procedury oraz terminów wynikających z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym. W sprawie wezwania do usunięcia naruszenia stosuje się przepisy o terminach załatwiania spraw w postępowaniu administracyjnym. Wobec tego, na zasadzie odpowiedniości, zastosowanie powinny znaleźć postanowienia zawarte w art. 35 k.p.a. Ze względu na specyfikę postępowania prowadzonego na podstawie art. 101 ust. 1 (bezskuteczność wezwania, rozumiana także jako brak reakcji organu gminy na wezwanie,

stwarza możliwość zaskarżenia kwestionowanego aktu do sądu) brak uzasadnienia dla stosowania instytucji określonych w art. 36 (wyznaczenie nowego terminu załatwienia sprawy) oraz art. 37 (zażalenie na bezczynność). Odesłanie do kodeksu postępowania administracyjnego w tym zakresie uzasadnia również przyjęcie tezy o konieczności respektowania w postępowaniu wywołanym wezwaniem zasady szybkości postępowania (art. 12 k.p.a.), a zwłaszcza obowiązku niezwłocznego załatwiania spraw, które nie wymagają prowadzenia postępowania wyjaśniającego (art. 12 § 2 w zw. z art. 35 § 2). Sprawy z art. 101 będą miały taki właśnie charakter, stąd termin ich załatwienia nie wynosi 30 dni (jak powszechnie się przyjmuje), ale jest określony jako obowiązek załatwienia sprawy niezwłocznie (bez zbędnej, nieuzasadnionej zwłoki). Jeśli sprawa wymaga prowadzenia postępowania wyjaśniającego, to termin jej załatwienia wynosi nie więcej niż miesiąc. W sprawach szczególnie skomplikowanych załatwienie sprawy powinno nastąpić nie później niż w ciągu 2 miesięcy. Bieg wskazanych terminów liczy się od dnia wszczęcia postępowania, tj. doręczenia wezwania właściwemu organowi gminy. (Vide: komentarz do ustawy o samorządzie gminnym autorstwa Andrzeja Matan)

Skarżąca wzywała Gminę do usunięcia naruszenia poprzez uchylene uchwały 29 września 2011 (dowód uzasadnienie do postanowienia sygn. akt IISA/GI 639/12 załączone do skargi). Tym samym termin do wniesienia skargi winien być liczony od w/w wskazanego. Skarżąca składa natomiast skargę w dniu 11 września 2014 roku, a więc 3 lata po wezwaniu do usunięciu naruszenia.

Z tych względów skarga winna zostać odrzucona.

Wniosek taki jest w pełni zasadny w świetle **postanowienia** Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 maja 2006 r. sygn akt **VI SA/Wa 2012/05** **jednoznacznie stwierdził** - Termin do wniesienia skargi na uchwałę rady gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej jest terminem ustawowym, procesowym i prekluzyjnym. Konsekwencją powyższego jest niedopuszczalność jego skrócenia lub przedłużenia przez sąd, jego upływ sąd uwzględnia z urzędu, a w razie jego uchybienia dopuszczalne jest przywrócenie go skarżącemu.

Zgodnie z postanowieniem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 3 marca 2011 r. sygn. akt **II OSK 202/11**

1. Nie można instytucji wezwania, o której mowa w art. 101 ust. 1 u.s.g., traktować jak czynności niewywołującej żadnych skutków prawnych, mogącej być powtarzaną wielokrotnie bez ograniczeń.

2. Wezwanie z art. 101 ust. 1 u.s.g. jest czynnością prawną, przysługującą danemu podmiotowi w stosunku do określonej uchwały jednokrotnie - następne pisma w tej samej sprawie, pochodzące od tego samego podmiotu, nie są wezwaniami w rozumieniu art. 101 ust. 1 u.s.g

W tym stanie rzeczy kolejne wezwanie nie zmieniło faktu, że termin do złożenia skargi dla Małgorzaty Olszewskiej minął.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych skargi to także i one nie zasługują na uwzględnienie.

W obowiązujących przepisach brak podstaw do uwzględnienia żądania skarżącej. Żaden przepis nie nakłada na gminę obowiązku zawarcia umowy z innym podmiotem. Gmina, tak jak każdy inny właściciel decyduje o przeznaczeniu swoich nieruchomości, przy zachowaniu obostrzeń wynikających z ustaw, rozporządzeń, a także przepisów prawa miejscowego. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami podstawową formą oddania do korzystania z lokalu jest przetarg. Co więcej organ uprawniony, którym jest Rada zadecydował już o przeznaczeniu spornego lokalu podejmując uchwałę nr 71/XII/2011 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 14 września 2011 roku dotyczącą wyrażenia zgody na najem na czas nieokreślony w trybie przetargowym lokalu użytkowego położonego w Łojkach przy ul. Długiej 50. Uchwała ta była przedmiotem badania przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach na skutek skargi Małgorzaty Olszewskiej, który skargę odrzucił wyżej cytowanym postanowieniem. Na jej podstawie Burmistrz Blachowni ogłasza przetargi w sprawie najmu lokalu w celu uzyskania najbardziej korzystnego dla mieszkańców podmiotu świadczącego usługi w zakresie służby zdrowia. Należy również stwierdzić, że przepisy ustawy o samorządzie gminnym, jak również ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewidują przedłużania umów. Nie zmienia tego twierdzenia zapis uchwały Rady Miejskiej w Blachowni nr 157/XXIX/2008. Uchwała została wydana na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym, który mówi: Do wyłącznej właściwości rady gminy należy: podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy

Zapis §4 w/w uchwały Rady w brzmieniu -Przekazywanie nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie lub na podstawie innych tytułów prawnych odbywa się według następujących zasad:

Upoważnia się Burmistrza do przedłużania umów dzierżawy lub najmu zawartych na czas oznaczony, na kolejny czas oznaczony w przypadku gdy przedmiotem umowy jest ta sama nieruchomość, należy czytać łącznie z art. 18 ust. 2 pkt.9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym. Tym samym Rada na mocy §4 uchwały nr 157/XXIX/2008 w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości Gminy Blachownia upoważniła Burmistrza do zawierania kolejnych umów po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat. Stanowisko potwierdza art. 35 ustawy o

gospodarce nieruchomościami, nakazujący sporządzanie wykazów . Zgodnie z zapisami tego przepisu - wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Należy również zaznaczyć, że upoważnienie, o którym mowa w uchwale nie zawiera obowiązku zawarcia przez Burmistrza kolejnej umowy z dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą. Jednakże umowa najmu łącząca Gminę Blachownia z Małgorzatą Olszewską wygaśa 30.11.2012 roku, co potwierdzają wyroki sądów powszechnych zacytowane w uzasadnieniu.

Zapisy uchwały nr 58/X/2007 Rady Miejskiej w Blachowni z dnia 30 maja 2007 roku również nie zobowiązują gminy do zawarcia ze skarżącą umowy dzierżawy.

Z skarżącą umowa najmu wygaśa z dniem 30 listopada 2012 roku, co potwierdza prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Częstochowie sygn. akt IC 940/11

Ponadto Sąd Rejonowy w sprawie sygn. akt IC1033/11w Częstochowie oddalił powództwo Małgorzaty Olszewskiej o zobowiązanie Gminy do zawarcia z powódką umowy na czas nieokreślony. Wyrok ten został utrzymany w mocy przez Sąd Okręgowy w Częstochowie.

Powołując się na enigmatyczne uchwały Rady i Zarządu, które rzekomo miały stanowić podstawę do zawarcia z nią umowy na okres 15 lat Małgorzata Olszewska wytoczyła przed Sądem Rejonowym sygn. akt IC 430/13 w Częstochowie powództwo o ustalenie, że łączy ją z Gminą Blachownia umowa na czas 15 lat. Powództwo to zostało również prawomocnie oddalone.

W posiadaniu urzędu znajduje się również pismo ówczesnego Burmistrza Blachowni Henryka Nowakowskiego skierowane do Małgorzaty Olszewskiej, w którym wskazuje, że nie była podejmowana uchwała w sprawie wyrażenia jej zgody na zawarcie umowy najmu na okres 15 lat.

Skarżąca na niniejsze postępowanie złożyła również skargę o wznowienie postępowania, która została odrzucona. W skardze powoływano przy tym w części argumenty wymienione w niniejszym pozwie.

Koniecznym jest również stwierdzenie, że Sąd Rejonowy w Częstochowie wyrokiem sygn. akt XIIC 38/13 nakazał pozwanej opróżnić i wydać Małgorzacie Olszewskiej przedmiotowy lokal Gminie Blachownia .

Skarżąca również ubiegała się o sprzedaż przedmiotowego lokalu przed Sadem Okręgowym w Częstochowie . W sprawie z powództwa Małgorzaty Olszewskiej przeciwko Gminie Blachownia o zobowiązanie Gminy do sprzedania lokalu położonego w Łojkach przy ul. Długiej z bonifikatą 50% i rozłożeniem należności na okres 10 lat- Sąd Okręgowy w Częstochowie w sprawie sygn. akt IC 379/12 powództwo oddalił. Na skutek apelacji powódki od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 28 marca 2014 roku sygn. akt IACa 969/13 apelację oddalił .

Nie można również zgodzić się, że powódka jest nierówno traktowana z innymi podmiotami.

Umowa najmu obowiązująca do 30.11.2012 roku została zawarta z powódką w wyniku przetargu, w którym elementem decydującym był najwyższy czynsz. Drugim z oferentów była Spółka Blamed. Powódka wygrała przetarg oferując czynsz w wysokości 2745 zł. Drugi z oferentów spółka Blamed oferowała czynsz w wysokości 1830 zł.

Z powódką w dniu 28 listopada 2002 roku podpisano po w./w przetargu umowę najmu lokalu z czynszem w wysokości 2745 zł, a następnie aneksem z dnia 14 czerwca 2004 roku obniżono Małgorzacie Olszewskiej czynsz z w/w kwoty na kwotę 817,13zł.

Ponadto Małgorzata Olszewska, jako jeden z nielicznych najemców lokali użytkowych gminy miała zagwarantowane i odliczała nakłady w czynszu.

Bez znaczenia ma również przygotowanie dwóch projektów stanowisk. Dokumentem, który jest w obrocie prawnym jest jedno stanowisko, natomiast w sprawie może być przygotowywanych kilka projektów stanowisk, celem wypracowania przez radę najbardziej dogodnego.

Z tych nawet względów w przypadku nieznaalezienia podstaw do odrzuceniu, skarga winna ulec oddaleniu.

Należy również dodać, że w myśl art. 94 ustawy o samorządzie gminnym nie stwierdza się nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy po upływie jednego roku od dnia ich podjęcia, chyba że uchybiono obowiązкови przedłożenia uchwały lub zarządzenia w terminie określonym w art. 90 ust. 1, albo jeżeli są one aktem prawa miejscowego.

Wstrzymanie wykonania uchwały może nastąpić jedynie w przypadkach wskazanych w przepisach, a skarżąca przesłanek tych nie wykazała.

W tym stanie rzeczy wnoszę, jak we wstępie.

Załączniki

Skarga

Odpowiedź na skargę wraz z załącznikami