

UCHWAŁY NR 284/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 WYDZIERŻAWIENIE SKARŻACEJ 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 wydzierżawienie skarżącej lokalu użytkowego położonego w łojkach przy ul. Długa 50 na lat 20 lat w trybie bezprzetargowym 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

Blachownia dnia 10 października 2014 roku

Wojewódzki Sąd Administracyjny
W Gliwicach

Skarżący: Małgorzata Olszewska
Zam. Łojki
Ul. Długa 42
42-290 Blachownia
Organ : Rada Miejska w Blachowni
Ul. Sienkiewicza 22
42-290 Blachownia

ODPOWIEŹ 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 WYDZIERŻAWIENIE SKARŻĄCEJ LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO W ŁOJKACH
PRZY UL. DŁUGA 50 NA 20 LAT W TRYBIE BEZPRZETARGOWYM

Na podstawie art. 54§2 ppsa przekazuję skargę Małgorzaty Olszewskiej 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 wydzierżawienie skarżącej lokalu użytkowego położonego w Łojkach przy ul. Długa 50 na lat 20 lat w trybie bezprzetargowym

Jednocześnie wnoszę o :

-odrzucenie skargi

Ewentualnie o jej oddalenie

-zasądzenie od skarżącej zwrot kosztów postępowania według norm przepisanych

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 wydzierżawienie skarżącej lokalu użytkowego położonego w Łojkach przy ul. Długa 50 na lat 20 lat w trybie bezprzetargowym.

Skarżąca domaga się stwierdzenia wydania zaskarżonego stanowiska z naruszeniem prawa oraz wydania zobowiązania Radzie na wyrażenie zgody na zawarcie z Małgorzatą Olszewską umowy dzierżawy na 20 lat w trybie bezprzetargowym. Zasadność swojego roszczenia opiera na zasadzie równości traktowania podmiotów. Odwołuje się przy tym do uchwały Rady Miejskiej nr 276/XLIV/2014 w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę na okres 20 lat w trybie bezprzetargowym nieruchomości zabudowanej budynkiem przychodni lekarskiej położonej w Blachowni przy ul. Sienkiewicza 4.

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 bezczynność 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 sama skarżąca wytoczyła przeciwko Gminie Blachownia powództwo przed Sądem Rejonowym w Częstochowie o zobowiązanie Gminy do zawarcia umowy dzierżawy przedmiotowego lokalu użytkowego na 20 lat.

Z tych względów skarga winna ulec odrzuceniu.

Ponad powyższe należy stwierdzić, że 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 powódki, 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 wygasła 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.

Należy również zauważyć, że sytuacja Spółki Blamed jest zgoła odmienna od skarżącej . Spółka jest nadal najemcą. Ze skarżącą natomiast umowa najmu wygasła 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 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 Sądem 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 nieznaleszenia podstaw do odrzuceniu, skarga winna ulec oddaleniu.

W tym stanie rzeczy wnoszę, jak we wstępie.

Załączniki

Skarga

Odpowiedź na skargę wraz z załącznikami