

**Uchwała Nr LXXII/695/2014**  
**Rady Miasta Nowego Sącza**  
**z dnia 21 października 2014 r.**

*w sprawie: rozpatrzenia skargi.*

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 z późn. zm.) oraz § 84. ust. 3 Statutu Miasta Nowego Sącza (tekst jednolity: Dz. Urz. Województwa Małopolskiego Nr 409 poz. 3795 z dnia 29 sierpnia 2011 r., z późn. zm.) oraz art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 267), na wniosek Komisji Rewizyjnej, Rada Miasta Nowego Sącza uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po rozpatrzeniu skargi na brak nadzoru Prezydenta Miasta Nowego Sącza nad pracą podległych mu urzędników przy rozpatrywaniu sprawy sprzedaży dz. nr 6 położonej w Nowym Sączu przy ul. Naściszowskiej złożonej przez Pana Franciszka Szarka, przekazanej przez Wojewodę Małopolskiego Radzie Miasta Nowego Sącza do rozpatrzenia i po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej w sprawie zarzutów postawionych w skardze, Rada Miasta Nowego Sącza postanawia skargę uznać za nieuzasadnioną z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Nowego Sącza.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta  
(-) *Grzegorz Dobosz*

Załącznik  
do Uchwały Nr LXXII/695/2014  
Rady Miasta Nowego Sącza  
z dnia 21 października 2014 r.

## UZASADNIENIE

Po zapoznaniu się ze skargą Pana Franciszka Szarka na Prezydenta Miasta Nowego Sącza w związku z brakiem nadzoru nad pracą podległych mu urzędników przy rozpatrywaniu sprzedaży działki ewid. nr 6 w obrębie nr 18 przy ulicy Naściszowskiej oraz po uzyskaniu wyjaśnień ze strony Dyrektora Wydziału Geodezji i Mienia Krzysztofa Kurzeja oraz po analizie przedłożonych dokumentów skargę Pana Franciszka Szarka uznaje się za niezasadną z następujących przyczyn:

Część ww. działki gruntu była przedmiotem dzierżawy dla dwóch właścicieli garaży blaszanych (pierwsze umowy dzierżawy zawarte zostały na okres trzech lat od dnia 1 stycznia 1996 roku do dnia 31 grudnia 1998 roku).

Żalący się Pan Franciszek Szarek umową sprzedaży w dniu 27 sierpnia 2004 roku kupił garaż blaszany od jednego z dotychczasowych dzierżawców terenu i za zgodą Miasta Nowy Sącz zawarta została z nim umowa dzierżawy na okres czterech miesięcy (od dnia 1 września 2004 roku do dnia 31 grudnia 2004 roku).

Na przedmiotowej działce gruntu oprócz dwóch garaży blaszanych (z ich właścicielami zawierane były kolejne umowy dzierżawy na czas oznaczony, nieprzekraczający okres trzech lat) zlokalizowana jest wiata na pojemniki na odpady komunalne i trzepak. Ponadto przedmiotowa działka gruntu została obciążona służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu o numerze ewidencyjnym 46/26 w obrębie 18 (działka gruntu uległa w późniejszym okresie podziałowi na nowe działki gruntu: 46/30 - 46/57 w obrębie 18). Z obiektów budowlanych (wiaty i trzepaka) korzystały też wspólnoty mieszkaniowe pobliskich bloków wielomieszkańczych.

W wyniku kontroli wykorzystania mienia gminnego 29 listopada 2011 roku wpłynął do tutejszego Urzędu wniosek Wspólnot Mieszkaniowych: Barska 9, Barska 11, Barska 17 reprezentowanych przez Zarządcę Nieruchomości Wiesława Gawlikowskiego o sprzedaż prawa użytkowania wieczystego części działki nr 6 o pow. około 1 ara oraz o ustanowienie odpłatnej służebności przejazdu i przechodu na rzecz wymienionych wspólnot mieszkaniowych.

W dniu 16 lutego 2012 roku od Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Barska 11 w Nowym Sączu, w związku z pismem Zarządcy nieruchomości Wiesława Gawlikowskiego z dnia 29 listopada 2011 roku, wpłynęło pismo z prośbą o dokonanie wizji lokalnej w terenie, informujące równocześnie, że z wiaty śmietnikowej i trzepaka korzystają również Wspólnoty Mieszkaniowe Barska 7 i Naściszowska 20 w Nowym Sączu.

Po analizie wniosku Zarządcy nieruchomości Wiesława Gawlikowskiego z dnia 29 listopada 2011 roku ustalono, w związku z faktem, że Gmina Nowy Sącz jest właścicielem działki gruntu o numerze ewidencyjnym 6 w obrębie 18, że wniosek ten dotyczy oddania w użytkowanie wieczyste gruntu o pow. około 100 m<sup>2</sup>.

Przed skierowaniem przedmiotowego wniosku do Prezydenta Miasta Nowego Sącza Wydział Geodezji i Mienia (zwany dalej Wydziałem) wystąpił o wydanie opinii do Miejskiego Zarządu Dróg w Nowym Sączu oraz do Wydziału Architektury i Budownictwa, który wydał negatywną opinię w sprawie podziału tejże działki gruntu celem wydzielania części gruntu, o którego sprzedaż wnioskowały Wspólnoty Mieszkaniowe.

Ponadto ustalono, że zawarte były dwie umowy dzierżawy na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2013 roku na grunt zajęty pod dwa garaże blaszane.

Mając na uwadze otrzymane opinie, w dniu 5 czerwca 2012 roku Wydział przedstawił Prezydentowi Miasta Nowego Sącza wspomniany wniosek z negatywną opinią Wydziału w zakresie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste jak również sprzedaży części działki gruntu o pow. ~100 m<sup>2</sup> (brak możliwości podziału tejże działki gruntu), przedkładając jednocześnie propozycję sprzedaży całej działki gruntu w przetargu nieograniczonym, ale dopiero po zakończeniu trwających umów dzierżawy na grunt zajęty pod dwoma garażami blaszanymi.

Prezydent Miasta Nowego Sącza zaopiniował pozytywnie wniosek Wydziału odmawiając sprzedaży części działki ewidencyjnej nr 6, jednocześnie wyrażając zgodę na sprzedaż tejże działki w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 594 z późn. zmianami), który stanowi, że do wyłącznej własności rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących między innymi zbywania nieruchomości, skierowany został stosowny wniosek do Rady Miasta. Wniosek ten był przedmiotem obrad Komisji Infrastruktury i Środowiska w dniu 20 czerwca 2012 roku. Komisja jednogłośnie opowiedziała się za sprzedażą wspomnianej działki gruntu jednak z zastrzeżeniem, że procedura sprzedaży mogłaby być rozpoczęta dopiero po zakończeniu umów dzierżawy, tj. po 31 grudnia 2013 roku.

Mając na uwadze zgodę Prezydenta Miasta Nowego Sącza oraz wstępną zgodę Komisji Infrastruktury i Środowiska w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż działki gruntu o numerze ewidencyjnym 6 w obrębie 18 położonej przy ul. Naściszowskiej w Nowym Sączu, Wydział na wniosek dzierżawców przygotował ugodę na okres 1 miesiąca oraz umowy najmu na czas oznaczony do dnia 31 lipca 2014 roku, po przeprowadzeniu procedury wynikającej z wyżej przytoczonych przepisów oraz przepisów uchwały Nr XI/149/2007 Rady Miasta Nowego Sącza z dnia 12 czerwca 2007 roku w sprawie: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, najmu lokali użytkowych, w tym garaży oraz zasad udzielania bonifikat (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2007 roku Nr 620, poz.4106 z późn. zmianami). Przygotowanie umów dzierżaw na kolejny okres podyktowane było tym, że w okresie zimowym dotychczasowi dzierżawcy mogliby mieć problemy ze znalezieniem nowej lokalizacji, transportem garaży.

Wydział wyznaczył termin wydania nieruchomości na dzień 6 sierpnia 2014 roku, w którym to terminie jeden z dzierżawców część nieruchomości wydał, czego nie uczynił żalący się Pan Franciszek Szarek. Nowy termin wydania nieruchomości wyznaczono na dzień 24 października 2014 roku.

W międzyczasie wpłynął wniosek o zawarcie umowy dzierżawy na teren przedmiotowej działki gruntu złożony przez Pana Mariusza Lasyka prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: P.H.U. ADI i Pana Mirosława Zięcinę prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Firma Remontowo-Budowlana Marko, jednak do chwili obecnej Prezydent w tej sprawie nie podjął decyzji.

Trzeba w tym miejscu wyraźnie zaznaczyć, że umowy zawierane na czas oznaczony kończą się z chwilą upływu terminu, na jaki zostały zawarte i zgodnie z treścią każdej z umów, w przypadku ostatniej umowy najmu Nr 5/2014 zawartej dnia 15 stycznia 2014 roku pomiędzy Miastem Nowy Sącz a Panem Franciszkiem Szarkiem - z treścią § 2. ust. 2 tej umowy, najemca zobowiązał się po zakończeniu okresu najmu do usunięcia na własny koszt garażu, uporządkowania terenu i wydania go Miastu Nowy Sącz. Obowiązku tego jak wyżej wskazano, nie dopełnił. Ponadto, zgodnie z treścią § 3. ust. 2 pkt. a wskazanej umowy (w poprzednich umowach były identyczne zapisy) strony przewidziały możliwość rozwiązania umów przed upływem terminu, z ważnych przyczyn, za wypowiedzeniem

w terminie jednego miesiąca - przez Wynajmującego, w związku z przeznaczeniem nieruchomości między innymi do zbycia.

Skoro, zatem właściciel nieruchomości Miasto Nowy Sącz, chce przeznaczyć nieruchomość do zbycia po zakończeniu umowy dzierżawy, dając dodatkowy półroczny okres czasu na znalezienie nowej lokalizacji pod garaż, to najemca (dzierżawca) nieruchomości nie może z tego tytułu wysuwać jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego, w tym twierdząc, że podlegli pracownicy Prezydenta Miasta Nowego Sącza, w szczególności Dyrektor Wydziału odpowiedzialny za zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami Miasta Nowy Sącz, prowadzi postępowanie w sprawie sprzedaży (zbycia) nieruchomości w sposób niewłaściwy i nieetyczny.

Zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony przez najemcę (dzierżawcę) skutkuje tylko tym, że osoba ta (posiadacz zależny) ma prawo za uzgodnione wynagrodzenie korzystać z przedmiotu najmu (dzierżawy) zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie przez okres, na który umowa ta została zawarta. Właściciel ma prawo odmówić zawarcia umowy na kolejny okres, a najemca (dzierżawca) ma obowiązek wydać nieruchomość po zakończeniu okresu trwania umowy. Najemca (dzierżawca) nie może przy tym kwestionować uprawnień właściciela gruntu do podejmowania decyzji o sposobie jego wykorzystania po zakończeniu umowy, w tym podjęcia decyzji o jego sprzedaży.

Dodatkowo, gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego obostrzona jest dodatkowymi przepisami ustawowymi, które w przedmiotowym przypadku, wyżej omówione, zostały przez Prezydenta Miasta Nowego Sącza spełnione.

Pan Franciszek Szarek, kupując w 2004 roku nakłady i zawierając pierwszą umowę z Miastem Nowy Sącz miał świadomość podpisując umowę, że po zakończeniu tej umowy, może nie mieć możliwości zawarcia kolejnej umowy i będzie ciążył na nim obowiązek wydania nieruchomości, bez możliwości wysuwania jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Miasta Nowy Sącz.

Miasto Nowy Sącz obecnie ma w stosunku do Pana Franciszka Szarka roszczenie o wydanie nieruchomości wraz z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie, które może być zrealizowane w drodze postępowania procesowego przed sądem powszechnym.

Podkreślić należy, że ostateczna decyzja, czyli przedłożenie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowej działki nie została jeszcze przygotowana, nie mniej jednak do decyzji i kompetencji Prezydenta należy możliwość określenia formy rozdysponowania nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe uznaje się, że w działaniach Prezydenta Miasta Nowego Sącza nie ma znamion naruszenia prawa lub zasad etyki, wobec czego skargę uznaje się za niezasadną.