

**UCHWAŁA NR LXIV/448/24
RADY GMINY ŁUBNIANY**

z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie skargi na Wójta Gminy Łubniany z dnia 5 lutego 2024 r. w sprawie niezalutwienia wniosku
w ustawowym terminie, w zakresie nabycia nieruchomości**

Na podstawie art. 18b ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 229 pkt 3) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 i 803), po zapoznaniu się z opinią Komisji Skarg, wniosków i Petycji, Rada Gminy Łubniany, uchwala, co następuje:

§ 1. Wniesioną w dniu 7 lutego 2024 r. skargę z dnia 5 lutego 2024 r. na Wójta Gminy Łubniany dotyczącą nieudzielenia odpowiedzi w zakresie sprzedaży działki gminnej odrzuca się w całości.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Łubniany, zobowiązując go do zawiadomienia Wnioskodawcy o sposobie załatwienia sprawy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Łubniany

Ryszard Buchta

Załącznik do uchwały Nr LXIV/448/24

Rady Gminy Łubniany

z dnia 25 marca 2024 r.

Uzasadnienie

W nawiązaniu do skargi z dnia 5 lutego 2024 r. (7.02.2024 r. data wpływu) na niezadowolenie przez Wójta Gminy Łubniany sprawy dotyczącej odpowiedzi na wniosek z dnia 3 października 2023 r. (11.10.2023 r data wpływu) o nabycie nieruchomości gminnej na rzecz Pani Ruty Cebula wyjaśniam co następuje:

1. Sprawa dotyczy nieruchomości gruntowej oznaczonej nr 520/229 k.m. 5 obręb Brynica, będącej własnością Gminy Łubniany. Działka 520/229 k.m. 5 jest działką niezabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów jako użytek drogowy - „dr” o powierzchni 0,0145 ha. Przedmiotowa działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Łubniany, przyjętego Uchwałą Nr VII/35/95 Rady Gminy Łubniany z dnia 23 czerwca 1995 r. (Dz.Urz. Woj. Opolskiego Nr 9 z dnia 19.04.1996 r. poz. 43), przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem „16MR”.

2. Działka nr 520/229 k.m. 5 obręb Brynica została przeznaczona do sprzedaży na podstawie Zarządzenia nr 108/2020 Wójta Gminy Łubniany z dnia 11 sierpnia 2020 r. Przedmiotowa działka została wyceniona przez uprawnianego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 8 102,02 zł netto plus podatek VAT. Ogłoszono przetarg, do którego nikt nie przystąpił.

3. Sprawa chęci zakupu ww. działki przez Pani Rutę Cebula ponownie wróciła końcem 2022 r. Został zlecony operat wyceny nieruchomości. Uprawniony rzeczoznawca wycenił przedmiotową nieruchomość na kwotę 5 000 zł. Pan Cebula – Pełnomocnik Pani Ruty Cebula zapoznał się z operatem i przychylił się do wyceny. Następnie 13 lutego 2023 r. Pani Ruta Cebula zakwestionowała przedmiotową wycenę, sugerując że jest to teren zabudowy zagrodowej i tym samym na przedmiotowej działce nie można wybudować żadnego budynku.

4. Usytuowanie działki 520/229 k.m. 5 obręb Brynica.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się przy ul. Powstańców Śląskich w Brynicy i bezpośrednio przylega do działek stanowiących własność Pani Ruty Cebula. Tym samym może stanowić powiększenie działek sąsiednich tj. działek stanowiących własność Pani Ruty Cebuli.

Mając na uwadze położenie ww. działki oraz zapisy MPZP, rzeczoznawca określając wartość 1 m² oszacował ją na kwotę 34,71 zł/m², co stanowi 5000 zł.

5. Od momentu zapoznania się Pana Cebuli z operatem wyceny i tym samym zaakceptowaniem warunków przystąpiono do przygotowywania procedury sprzedaży. Zaniechano dalszą procedurę, ponieważ Pani Ruta Cebula zakwestionowała wycenę.

6. W dniu 11 października 2023 r. wpłynął z Kancelarii Adwokackiej Pani Adwokat Melanii Kessler - Pełnomocnika Pani Ruty Cebula kolejny wniosek o nabycie ww. nieruchomości. Odpowiedź na przedmiotowy wniosek została udzielona 2 lutego 2024r.

7. W dniu 21 lutego 2024 r. zlecono uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu ponowne wykonanie operatu wyceny nieruchomości Nr 520/229 k.m. 5 obręb Brynica.

Mając powyższe na uwadze oraz treść skargi na niezadowolenie przez Wójta Gminy Łubniany sprawy sprzedaży działki gminnej wyjaśnia się, że przedmiotowa skarga posiada znamiona postępowania cywilnoprawnego, a nie jak podnosi skarżący postępowania z Kodeksu postępowania administracyjnego.

Postępowanie administracyjne winno kończyć się co do zasady decyzją administracyjną, a w tym przypadku takowa decyzja nie zostanie wydana. W przedmiotowej sprawie zastosowanie mają przepisy z ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXVII/146/09 Rady Gminy Łubniany z dnia 24 sierpnia 2009 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność gminy oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania i użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r. poz. 1530).

W sprawie z wniosku Pani Ruty Cebuli nie może dojść do wydania decyzji administracyjnej, ponieważ Gmina Łubniany występuje w sferze dominium, a nie w sferze władczej – nie zostaje wydane żadne rozstrzygnięcie o charakterze władczym.

Wniosek Pani Ruty Cebuli trudno również uznać za wniosek, o którym mowa w art. 241 K.p.a. skoro nie dotyczy on kwestii generalnych i abstrakcyjnych w znaczeniu dla szerszej populacji, ale stanowi wniosek w konkretnej zindywidualizowanej sprawie z konkretnym interesem wnioskodawczyni.

Sprzedaż nieruchomości należy zaliczyć do typowych spraw cywilnych, gdzie Gmina działa jak każdy rozpoznawczy podmiot stosunków prawnych (poza sferą imperium).