

Projekt

z dnia 15 stycznia 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Krosna Odrzańskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za bezzasadną skargę na Burmistrza Krosna Odrzańskiego z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Radosław Sujak

Uzasadnienie

W dniu 15 grudnia 2025 r. do Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim wpłynęła skarga na Burmistrza Krosna Odrzańskiego.

Przedmiotem skargi jest niewyrażenie zgody na kontynuację dzierżawy oraz odmowa sprzedaży działki położonej przy ul. Kopernika 2 w Krośnie Odrzańskim w trybie bezprzetargowym na rzecz dzierżawcy.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Burmistrza jest rada gminy, w przypadku naszego samorządu Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim.

W celu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, treść skargi przekazano do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim, której posiedzenie odbyło się 9 stycznia br. W posiedzeniu udział wzięli członkowie Komisji, skarżący oraz zaproszeni pracownicy Urzędu. Po weryfikacji zarzutów podnoszonych w skardze i przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego stwierdzono, co następuje.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z treścią skargi, zebraną w sprawie dokumentacją, po wysłuchaniu wyjaśnień pracowników Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim oraz w oparciu o opinie prawne ustaliła następujący stan faktyczny.

Na podstawie umów dzierżawy gruntu zawieranych na czas określony od lat dziewięćdziesiątych oraz ostatniej umowy nr 1/2025 z dnia 5 lutego 2025 r. skarżący dzierżawili od Gminy Krosno Odrzańskie na cele parkingowe (parking płatny) nieruchomość będącą przedmiotem skargi o numerze ewidencyjnym 1397 położoną w obrębie 0001 m. Krosno Odrzańskie. Zgodnie z § 2 ust. 2 umowę zawarto na czas określony tj. do 31 grudnia 2025 r.

W związku ze zmianą przeznaczenia ww. nieruchomości od 1 stycznia 2026 r., grunt podzielono na 2 działki 1397/1 o pow. 0,1345 ha oraz 1397/2 o pow. 0,0087 ha z zamiarem sprzedaży przedmiotowego terenu w drodze przetargu nieograniczonego.

W dniu 17 września 2025 r. do Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim wpłynął wniosek skarżących o przedłużenie umowy dzierżawy na kolejny okres. Wobec powyższego, pismem z dnia 14 października 2025 r. znak sprawy GN.6845.153.2025.KK (data potwierdzenia odbioru: 17 października 2025 r.) skarżący został poinformowany o negatywnym rozpatrzeniu wniosku oraz jednocześnie o zmianie przez Gminę Krosno Odrzańskie przeznaczenia niniejszego gruntu i zobowiązaniu zwrócenia przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji oraz zapewnienia demontażu elementów trwałych oraz nietrwale związanych z gruntem w terminie do dnia 31 grudnia 2025 r.

W dniach 20 i 21 października 2025 r. do Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim wpłynęły dwa pisma o identycznej treści dotyczące sprzeciwu skarżących wobec zwrócenia dzierżawionej nieruchomości. Skarżący podnosili niezgodne z prawem rozwiązanie umowy tj. bez zachowania trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia, a także wnioskowali o sprzedaż działki na podstawie tzw. zasiedzenia.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 27 października 2025 r. znak sprawy: GN.6845.153.1.2025.KK (data potwierdzenia odbioru: 30 października 2025 r.) ponownie wyjaśniono skarżącym, że umowa dzierżawy obowiązuje do dnia 31 grudnia 2025 r. i wygasa z tym dniem. Natomiast poprzednie pismo nie stanowiło jej wypowiedzenia, a jedynie informację, o jej wygaśnięciu z upływem roku. Ponadto wyjaśniono skarżącym, że wniosek o dzierżawę na kolejny okres rozpatrzono negatywnie z uwagi na brak możliwości kontynuacji dzierżawy, z uwagi na zmianę przeznaczenia gruntu i przygotowania do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego. Wyjaśniono również kwestię zasiedzenia gruntu w oparciu o art. 172 Kodeksu cywilnego, który stanowi, iż stan taki jest możliwy w sytuacji, gdy posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem posiada nieruchomość nieprzerwalnie od lat dwudziestu lub trzydziestu jako posiadacz samoistny, czyli włada nieruchomością niczym właściciel. Natomiast dzierżawa polega na korzystaniu z nieruchomości na podstawie umowy zawartej z właścicielem – w tym przypadku Gminą Krosno Odrzańskie, co wyklucza wystąpienie czynnika posiadania samoistnego, a tym samym czyni niemożliwym nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wobec powyższego według opinii prawnych bezpodstawne jest uzyskanie praw do gruntu z tytułu zasiedzenia. Jednocześnie poinformowano skarżących, że po zakończeniu umownego okresu dzierżawy przedmiotowa działka zostanie przeznaczona na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego na podstawie art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

4 listopada 2025 r. wpłynęło do Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim kolejne pismo skarżących dotyczące nabycia przedmiotowej działki w drodze pierwszeństwa tj. prawa pierwokupu.

Pismem z dnia 4 grudnia 2025 r. znak sprawy: GN.6840.60.2025.KB ponownie wyjaśniono skarżącym, że w związku ze zmianą przeznaczenia ww. nieruchomości, grunt podzielono na 2 działki planując ich sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego. Do sprzedaży w drodze przetargu nieograniczonego została przeznaczona działka nr 1397/1, a sprzedaż nieruchomości zostanie ogłoszona po upływie umownego okresu dzierżawy tj. po 31 grudnia 2025 r.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego zbywa się w drodze przetargu, chyba że przepisy

ustawy stanowią inaczej. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym możliwa jest wyłącznie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które nie mają zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi o pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990 r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Termin złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;

3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Wobec powyższego skarżący nie spełniają żadnego z tych warunków.

W dniach 28 listopada 2025 r. i 4 grudnia 2025 r. do Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim skarżący wystąpili ponownie z wnioskami (o tej samej treści) o przedłużenie umowy dzierżawy do dnia rozstrzygnięcia postępowania przetargowego. Pismem z dnia 9 grudnia 2025 r. znak sprawy: GN.6845.153.2.2025.KK poinformowano, że kontynuacja dzierżawy na kolejny okres nie jest możliwa. Przypomniano skarżącym o planach przeznaczenia nieruchomości od 1 stycznia 2026 r. oraz o obowiązku zwrócenia przedmiotu umowy w terminie.

W toku postępowania wyjaśniającego ustalono, że na podstawie Zarządzenia Nr 121/25 Burmistrza Krosna Odrzańskiego z dnia 30 maja 2025 r. Gmina Krosno Odrzańskie w terminie od dnia 25 lipca 2025 r. do dnia 15 sierpnia 2025 r. udostępniła do publicznej wiadomości wykaz nr 34/2025 nieruchomości do sprzedaży stanowiących jej własność dotyczący działki nr 1397/1. W wykazie określono termin złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami na 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu. Po upływie ww. terminu w przypadku braku wniosków osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu, nieruchomość zostanie zbyta w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

We wskazanym terminie nie wpłynął żaden wniosek o nabycie przedmiotowej nieruchomości w drodze pierwszeństwa.

Natomiast wniosek skarżących o nabycie dzierżawionego terenu w drodze pierwszeństwa na podstawie prawa pierwokupu wpłynął do Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim dopiero 4 listopada 2025 r., a więc po terminie. Jako podstawę prawną niniejszego wniosku wskazano art. 34, 37 oraz 216 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które nie znajdują podstaw w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, a także po uzyskaniu stosownych opinii prawnych, ustalono w drodze postępowania wyjaśniającego, że brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do sprzedaży działki nr 1397/1 w trybie bezprzetargowym, prawa pierwokupu oraz w trybie pierwszeństwa na rzecz skarżących.

W ocenie Komisji Gmina Krosno Odrzańskie nie ma podstaw do sprzedaży nieruchomości w trybie wnioskowanym przez skarżących poza przystąpieniem do przetargu nieograniczonego.

Ponadto warto podkreślić, że dla przedmiotowej nieruchomości nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren ten został oznaczony, jako przeznaczony pod rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Działka położona jest w centrum miasta, stanowi odrębną własność, która może zostać zagospodarowana. Jej wartość jest znacznie wyższa, niż dochody uzyskane z tytułu kontynuacji dzierżawy na rzecz skarżących. W interesie Gminy Krosno Odrzańskie jest uzyskanie jak najwyższej ceny ze sprzedaży nieruchomości, a także rozwój gospodarki mieszkaniowej.

Brak więc podstaw prawnych oraz przesłanek do zbycia przedmiotowej działki w trybie bezprzetargowym, a także kontynuacji dzierżawy na rzecz skarżących.

Wobec powyższego Rada Miejska w Krośnie Odrzańskim uznaje skargę za bezzasadną.

Jednocześnie w myśl art. 238 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, organ ma obowiązek pouczenia skarżącego o treści art. 239 Kodeksu postępowania administracyjnego, w myśl którego, w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a osoba skarżąca ponowiła skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy, bez zawiadamiania osoby skarżącej.

Podjęcie uchwały nie wywołuje skutków finansowych.