

UCHWAŁA Nr VII/286/18
RADY GMINY MAGNUSZEW
z dnia 27 marca 2018r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działania Wójta Gminy Magnuszew

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - Dz. U. z 2017r., poz. 1875 z późn.zm.), art. 229 pkt.3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2016r.Nr 98, poz. 868 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§1.

Stwierdza się, że skarga na działania Wójta Gminy Magnuszew wniesiona przez Pana dnia 9 lutego 2018r. do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie, jako wniosek o dostęp do informacji publicznej w zakresie wykonania uchwały Nr V/154/09 Rady Gminy Magnuszew z dnia 9.06.2009 r. w sprawie nabycia nieruchomości na przebudowę infrastruktury komunalnej i przekazana do rozpatrzenia zgodnie z właściwością za pismem nr WK.053.33.2018 z dnia 23 lutego - jest bezzasadna, z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do uchwały.

§2.

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Magnuszew do poinformowania Skarżącego oraz Regionalną Izbę Obrachunkową o sposobie załatwienia skargi.

§3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zbigniew Rybaczek

UZASADNIENIE

Dnia 28 lutego 2018 r. do Rady Gminy Magnuszew wpłynęło pismo nr WK.053.33.2018 Regionalnej Izby Obrachunkowej w Warszawie zawierające wniosek Pana o udostępnienie informacji publicznej, stanowiący jednocześnie skargę dotyczącą wykonania Uchwały nr V/154/09 Rady Gminy Magnuszew z dnia 9 czerwca 2009 r. w sprawie nabycia nieruchomości położonej w Boguszkowie z przeznaczeniem na przebudowę infrastruktury komunalnej.

Analizując przedłożoną skargę Komisja Rewizyjna w dniu 26 marca 2018 r. szczegółowo zbadała sprawę, zważając jak niżej.

Podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych Gminy (przekraczających zakres zwykłego zarządu) dotyczących m.in. zasad nabywania nieruchomości, należy do kompetencji Rady Gminy, o czym traktuje art. 18 ust. 2 pkt 9, lit. a ustawy o samorządzie gminnym. To do decyzji Rady Gminy należało, czy i w jaki sposób Gmina nabędzie nieruchomość na rozbudowę infrastruktury tj. na potrzeby realizacji zadań własnych gminy.

Na mocy Uchwały nr V/154/09 Rady Gminy Magnuszew z dnia 9 czerwca 2009 r. w sprawie nabycia nieruchomości położonej w Boguszkowie z przeznaczeniem na przebudowę infrastruktury komunalnej, przeprowadzone zostały czynności związane z przyjęciem jej do zasobu mienia komunalnego. Podjęta więc została indywidualna uchwała zezwalająca na przeprowadzenie transakcji. Należy tu jednak zauważyć, że w kompetencji Rady Gminy nie leży określanie ceny, za jaką nieruchomość ma być nabyta. Zgodnie z wyrokiem WSA we Wrocławiu (Sygn. akt IISA/Wr554/07) *rada nie może podejmować czynności która należy do sfery wykonawczej wójta, burmistrza czy prezydenta miasta, gdyż byłoby to naruszenie kompetencyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze.*

Decyzja o nabyciu nieruchomości za określoną cenę mieści się w pojęciu gospodarowania mieniem komunalnym i zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym jest to zadanie wójta.

Nie mniej ustalenie ceny nabycia nieruchomości nastąpiło w uzgodnieniu z Radą Gminy.

Co do zasady zakup nieruchomości winien być poprzedzony rokowaniami z jej właścicielem, a podstawą tych rokowań powinna być wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego. Przepisy tego warunku nie stawiają, lecz ze względu na prowadzenie prawidłowej gospodarki finansami publicznymi, sporządzenie operatu szacunkowego jest zasadne.

Wykonany więc został operat szacunkowy nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 334/1 o powierzchni 0,4733 ha, położonej w Boguszkowie, przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z którym wartość rynkową nieruchomości oszacowano na kwotę 52.116 zł. Pomimo to Gmina miała nie tylko prawo ale i obowiązek przeprowadzić negocjacje cenowe.

W tym zakresie istnieje prawna możliwość swobodnego ustalania ceny.

Na podstawie stanowiska Komisji Rolno-Przemysłowej i Ochrony Środowiska z dnia 12 maja 2009 r. Wójt Gminy przeprowadził negocjacje cenowe z właścicielem nieruchomości Panem



. W protokole z negocjacji z dnia 14 maja 2009 r. wpisano cyt. [...] Pan oświadczył, że podtrzymuje wolę sprzedaży nieruchomości za cenę 30 zł za 1 m². W wyniku dyskusji Wójt Gminy przytoczył przykładowe ceny w obrocie nieruchomości na terenie Gminy Magnuszew. Ponadto Wójt przytoczył wycenę tejże nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. Podawane ceny były niższe od proponowanej przez Pana . Mając jednak na względzie brak alternatywy w zakupie innej nieruchomości i opinię Komisji Rolno-Przemysłowej i Ochrony Środowiska z dnia 12 maja 2009 r. Wójt Gminy podał graniczną cenę za 1 m² tj. 25 zł[...].

Ustalona więc cena nabycia w odniesieniu do rynkowych (przy całej złożoności – lokalizacji i przeznaczenia nieruchomości) nie należała do wygórowanych.

W sprawie nabycia nieruchomości bardzo istotną rzeczą była właśnie lokalizacja. Ustalenie jej poprzedzone zostało wieloletnim okresem poszukiwania najlepszego terenu pod inwestycję który spełniałby podstawowe parametry tj. wielkość działki, dostęp do odbiornika ścieków oczyszczonych (rzeki, kanału itp.), dostęp do energii elektrycznej (linii średniego napięcia), dostęp do drogi publicznej i położenie w miarę możliwości w centralnej części „aglomeracji” tj. obejmującej miejscowości Zagroby, Rozniszew, Anielin i Boguszków. Przeprowadzono wiele rozmów w sprawie lokalizacji, w tym m.in.: w Rozniszewie – dz. za strażnicą (z OSP), w Boguszkowie – dz. za cmentarzem w Rozniszewie (z Panem), w Rozniszewie – koło Kopca (działka Pana), w Rozniszewie (działka Pana), w Kolonii Rozniszew (działka Pana). Ostatecznie jedyną osobą, która wyraziła zgodę na sprzedaż działki pod budowę oczyszczalni był Pan . Atutem dodatkowym był tu brak sprzeciwu społecznego i zgoda właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Wyjaśnia się ponadto, że fakt, iż właścicielem nabywanej nieruchomości był pracownik Gminy – nie spowodował żadnego konfliktu interesów. Gmina bowiem nie została prawnie ograniczona w zakresie możliwości nabywania nieruchomości, zarówno od osób fizycznych, jak i prawnych, co wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ostatecznie Uchwała Rady Gminy Magnuszew, przytoczona na wstępie wykonana została poprzez przejęcie nieruchomości aktem notarialnym z dnia 17 listopada 2010 r. tj. po uzyskaniu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z powyższych względów zarzuty zawarte w skardze należy uznać za bezzasadne i skargę oddalić.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Zbigniew Rybicki