

UCHWAŁA Nr XVI/119/12

Rady Miejskiej w Międzyrzeczu  
z dnia 31 stycznia 2012 r.

w sprawie skargi na Burmistrza Międzyrzecza

Na podstawie art. 229 pkt 3. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.)

uchwala się co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Międzyrzeczu po rozpatrzeniu skargi Administratora Prowincjonalnego Prowincji Zwiastowania Pańskiego Stowarzyszenia Apostolstwa Katolickiego (Księża Pallotyni) z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie :

- 1) niezrealizowania porozumienia z 14 sierpnia 2006 r. zawartego z Parafią p.w. Pierwszych Męczenników Polski w Międzyrzeczu w sprawie zamiany działek Parafii przy ul. Wita Stwosza na działki Gminy przy trafostacji albo niezaproponowanie Parafii renegotjacji porozumienia – jeśli wystąpiły problemy z jego realizacją
- 2) uzależnienia zmiany przeznaczenia gruntu gminnego (przewidzianego do zamiany) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od pokrycia przez Parafię ( bądź inny podmiot ) kosztów tej zmiany
- 3) nieudzielenia odpowiedzi na jego pismo z dnia 2 marca 2011 r. – l.dz.2011/175/AM
- 4) poszukania Parafii.

uznaje , że skarga w całości jest bezzasadna .

Skargę w imieniu Rady badała Komisja Rewizyjna i jej ustalenia Rada przyjmuje za własne.

W skardze przedstawione zostały okoliczności zawarcia porozumienia. Porozumienie przewiduje, że: „w zamian za przekazanie części działek parafialnych na realizację miejsc postojowych, chodnika i sieci wodociągowej od strony ul. Wita Stwosza w Międzyrzeczu – Burmistrz Międzyrzecza , po akceptacji Rady Miejskiej w Międzyrzeczu, przekaze, za obniżoną cenę, część działki zlokalizowanej przy trafostacji (...) znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie działki parafialnej ...” oraz, że: „teren gruntów objętych przekazaniem na rzecz Parafii zostanie zmieniony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego >>Osiedle Zachodnie<< w Międzyrzeczu, który przewiduje realizację miejsc postojowych, parkingowych i jest określony symbolem 5 KS – na rzecz rozbudowy funkcji mieszkalno-sakralnej...”.

Wskazano też cel przekazania działek Parafii oraz zgodę Parafii „na odstąpienie części działek o nr 481/19 i 481/18, tj. pas gruntu od strony ulicy Wita Stwosza ...”. Przewidziane do zamiany nieruchomości są o różnej powierzchni i wartości. Nieruchomość Parafii jest mniejsza (ok. 4 arów) i o mniejszej wartości od powierzchni (ok. 20 arów) i wartości nieruchomości gminnej. Na udzielenie Parafii bonifikaty przez Burmistrza od ceny zamienianej nieruchomości Rada Miejska wyraziła zgodę Uchwałą Nr X/81/07 z dnia 25 września 2007 r.

Porozumienie to w części dotyczącej zamiany nieruchomości oraz zmiany przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie zostało zrealizowane.

W wyniku porozumienia doszło do wydania części gruntu Parafii pod budowę ogólnodostępnego parkingu i chodnika od strony ulicy Wita Stwosza oraz ułożenia wodociągu. Budowę parkingu i chodnika sfinansowała Gmina. Jednakże grunt ten nadal jest własnością Parafii.

Parafia natomiast zyskała ogrodzenie, które w ramach porozumienia, wybudowała dla niej firma SAN-BUD z Zielonej Góry. Porozumienie to dawało więc tytuł prawny Gminie do bezpłatnego objęcia w posiadanie pasa gruntu pod budowę miejsc postojowych, chodnika i na ułożenie w nim wodociągu, do czasu zamiany gruntów. Docelowo strony miały dokonać zamiany gruntów.

Porozumienie w tej części jest wstępnym uzgodnieniem, które po przeprowadzeniu procedur podziałowych i wycenie nieruchomości oraz po podpisaniu protokołu uzgodnień, mogło być zrealizowane z zastosowaniem dopłaty do różnicy cen zamienianych nieruchomości.

Jednakże strony przewidziały „obniżoną cenę”, czyli udzielenie bonifikaty „po akceptacji Rady Miejskiej w Międzyrzeczu”.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 na podstawie (...) uchwały rady (...) jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na cele wymienione w tym artykule, w tym kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej.

W dacie zawierania porozumień przepis ten brzmiał podobnie. Bonifikata była udzielana jednak „za zgodą” rady.

Przepis dotyczący bonifikat nie przewiduje jej udzielania od różnicy wartości zamienianych gruntów.

Z tego względu uchwała Rady Miejskiej o wyrażeniu zgody na udzielenie bonifikaty od ceny zamienianego gruntu jest wadliwa i nie może być zrealizowana.

Bonifikata może być udzielona jedynie od ceny sprzedawanej nieruchomości.

Aby więc mogło dojść do udzielenia bonifikaty od ceny gruntu gminnego strony powinny sobie wzajemnie sprzedać nieruchomości, a nie je zamieniać.

Ponadto grunt gminny w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest na realizację miejsc postojowych (parking), a nie na działalność sakralną.

Porozumienie zakładało zamianę gruntów w ciągu 12 miesięcy, a zmianę przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – w ciągu 24 miesięcy od dnia jego zawarcia.

Takie warunki porozumienia wykluczały możliwość udzielenia bonifikaty.

Porozumienie w dotychczasowym kształcie nie daje możliwości osiągnięcia określonego w nim celu w postaci zamiany gruntu z bonifikatą od jego ceny.

W tym kontekście skarga na niezrealizowanie porozumienia jest niezasadna.

Skarga w części dotyczącej uzależnienia zmiany przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego od sfinansowania procedury zmiany przez Parafię również nie jest zasadna. Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa podmioty zobowiązane do ponoszenia kosztów sporządzenia planu miejscowego. Generalnie podmiotem zobowiązanym do poniesienia takich kosztów jest gmina. Wyjątkiem od tego są sytuacje obciążenia kosztami budżetu państwa, budżetu województwa lub powiatu albo inwestora realizującego inwestycję celu publicznego.

Jednakże dość szeroko rozpowszechniona jest praktyka przenoszenia kosztów sporządzenia planu miejscowego na podmioty wnioskujące o jego uchwalenie, za ich zgodą, wtedy kiedy

szczupłość środków budżetowych nie pozwala na poniesienie takich kosztów przez gminę. W rozpatrywanym przypadku grunt jest gminny, lecz cel na jaki ma być – zgodnie z wnioskiem Parafii- przeznaczony (cel sakralny) , nie jest publiczny i jego realizacja nie należy do zadań władzy publicznej. Proponowanie więc Parafii poniesienie kosztów zmiany studium i planu nie jest niczym nowym w praktyce gmin.

Oznacza to jednak ,w ocenie Parafii, że Burmistrz nie realizuje porozumienia z dnia 14 sierpnia 2006 r. Zawarcie w porozumieniu zapisu, że teren objęty przekazaniem Parafii zostanie zmieniony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie oznacza zobowiązania Gminy.

O zmianie planu decyduje rada gminy , a nie burmistrz. Nie mógł więc skutecznie zobowiązać się do takiej zmiany.

Stosownie do treści art. 14 ust.5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego wójt, (burmistrz, prezydent miasta ) wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu (jego zmiany) jest wątpliwa w sytuacji, kiedy grunt objęty obowiązkiem takiej analizy jest nadal gminny, a przewidywana zmiana jego przeznaczenia dotyczy działalności sakralnej, a więc nie leżącej w zakresie działania gminy.

Zobowiązanie zaciągnięte w tym zakresie przez Burmistrza ( nieskutecznie) nie czyni samo przez się zasadnym przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Strony w porozumieniu przewidywały , że zamiana gruntu nastąpi w ciągu 12 miesięcy , a zmiana planu miejscowego w ciągu 24 miesięcy od jego zawarcia. Przewidywały więc kolejność działań.

Zgodnie z tymi ustaleniami mogłoby dojść do zamiany gruntu z dopłatą różnicy w cenie zamienianych nieruchomości, a następnie Rada Miejska mogłaby zdecydować o przystąpieniu do zmiany studium, a po jego uchwaleniu – o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego.

Taka kolejność działań byłaby najbliższa treści porozumienia, z tą różnicą, że Parafia zyskałaby interesujący ją grunt za cenę określoną przez rzeczoznawcę ( bez bonifikaty).

Co do zarzutu nieudzielenia odpowiedzi na pismo z dnia 02 marca 2011 r. należy zauważyć , że przedmiotowe pismo zawierało wyłącznie oceny i stwierdzenia (niezadowolony z niezrealizowania porozumienia ). Pismo nie zawierało wyraźnych żądań. Negatywna ocena działań ( bezczynności) Burmistrza w zakresie realizacji porozumienia, zawarta w tym piśmie , nie wymagała odpowiedzi.

Skarga w tym zakresie jest bezzasadna.

Skarżący podnosi w skardze, że poczuł się oszukany zerwaniem przez Burmistrza porozumienia.

Jak wynika z wcześniejszego uzasadnienia , porozumienie nie jest możliwe do zrealizowania w dotychczasowym kształcie i wymaga renegocjacji.

Mimo, że w porozumieniu nie wspomniano o wysokości bonifikaty, przedstawiciele Parafii oczekują jej w wysokości gwarantującej brak dopłat z ich strony różnicy w cenie gruntu.

Tymczasem oczekiwanie takie jest nie do spełnienia i nie da się go pogodzić z przyjętą w porozumieniu formułą zamiany gruntów , a następnie zmiany jego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z obowiązującą ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasadami racjonalnego gospodarowania mieniem publicznym.

Również oczekiwanie zmiany planu miejscowego dla gruntu gminnego przed jego zamianą bądź sprzedażą, a więc również wbrew porozumieniu, jest nie do spełnienia z tych samych powodów.

Skarga jest więc we wszystkich swoich punktach bezzasadna.

§ 2. Powiadomienie Skarżącego o sposobie załatwienia skargi powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Międzyrzeczu.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Międzyrzeczu

  
mgr Maciej Rębacz