

UCHWAŁA Nr VII/52 /15
RADY GMINY CEGLÓW
z dnia 10 kwietnia 2015r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Ceglów

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn .zm.) Rada Gminy Ceglów uchwała, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu skargi Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowego „GO WEST” sp. z o.o. z dnia 12 marca 2015 r. (data wpływu 17.03.2015 r.), dotyczącej czynności związanych z przeprowadzeniem ustnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Dobrzyckiego 5 oraz jego warunków i zakresu, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej w sprawie zarzutów przedstawionych w skardze, Rada Gminy Ceglów uznaje przedmiotową skargę za bezzasadną z przyczyn określonych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Ceglów, zobowiązując go do przesłania niniejszej uchwały skarżącemu oraz instytucjom, do których skarga została skierowana przez Skarżącego.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

(-) Krzysztof Janicki

Uzasadnienie:

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) w art. 30 ust. 1 stanowi, iż wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Z kolei z treści ust. 2 pkt 3 w/w artykułu wynika, że do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. W realizacji zaś zadań własnych gminy wójt podlega wyłącznie radzie gminy (tak art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym).

Rada Gminy Cegłów uchwałą Nr XXXIV/ 256 /13 z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie stanowienia o kierunkach działania Wójta Gminy Cegłów w procedurze przygotowania nieruchomości położonej w Cegłowie, stanowiącej własność komunalną Gminy Cegłów, do wydzierżawienia lub zbycia wyraziła zgodę na uporządkowanie kwestii nieruchomości położonych w Cegłowie przy ul. Dobrzyckiego 5, której dotyczy skarga. Przedmiotowa nieruchomość stanowi teren po byłej Spółdzielni Kółek Rolniczych w Cegłowie.

W dniu 29 sierpnia 2013 r. Rada Gminy Cegłów podjęła uchwały Nr XXXVI/291/13 i Nr XXXVI/293/13 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze przetargu publicznego nieruchomości położonych w miejscowości Cegłów, stanowiących własność Gminy Cegłów. Obie w/w uchwały dotyczyły wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości przy ul. Dobrzyckiego 5 w Cegłowie stanowiących przedmiot skargi.

Wykonując uchwały Rady Gminy Cegłów, o których mowa powyżej, w dniu 24 września 2014 r. Wójt Gminy Cegłów ogłosił przetarg ustny, nieograniczony na zbycie nieruchomości gruntowych zabudowanych, położonych w Cegłowie przy ul. Dobrzyckiego 5. Termin przetargu wyznaczony został na dzień 28 października 2014 r.

W dniu 27 października 2014 r. Wójt Gminy Cegłów stwierdził demontaż jednego z budynków, posadowionych na nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, który obejmował m.in. wymontowanie okien, drzwi i dachu. Powyższa okoliczność zgłoszona została do Komisariatu Policji w Mrozach. Uszkodzenie budynku spowodowało zmianę wartości zbywanej nieruchomości. W związku z powyższym Wójt Gminy Cegłów postanowił odwołać ogłoszony przetarg na zbycie nieruchomości i dokonać ponownej wyceny nieruchomości zabudowanej.

Ogłoszenie o odwołaniu przetargu ukazało się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) Cegłowa w dniu 27 października 2014 r. O odwołaniu przetargu zostali również powiadomieni oferenci, którzy wpłacili wadium - zgodnie z regulaminem przetargu.

Ponowne ogłoszenie przetargu ustanego nieograniczonego na zbycie nieruchomości zabudowanych położonych w Cegłowie przy ul. Dobrzyckiego 5 został ogłoszony 16 lutego 2015 r. Ogłoszenie zostało poprzedzone wykazem nieruchomości do sprzedaży opublikowanym w dniu 5 stycznia 2015 r.

W dniu 17 marca 2015 r. p. Jerzy Kamiński – Prezes PHU „GO WEST” sp. z o.o. wniósł skargę „na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu wynikającego z treści ogłoszenia podpisanego przez Wójta Gminy Cegłów, dotyczące warunków i zakresu ustnego przetargu

nieograniczonego na zbycie zabudowanej nieruchomości gruntowej w Cegłowie przy ul. Dobrzyckiego 5”.

Wójt Gminy Cegłów w dniu 17 marca 2015 r., przekazał skargę PHU „GO WEST” sp. z o.o. Radzie Gminy Cegłów w trybie art. 231 w zw. z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2013.267 j.t.). 19 marca 2015 r. Przewodniczący Rady Gminy przekazał otrzymaną dokumentację Komisji Rewizyjnej Rady Gminy.

Odnosząc się do zarzucanej w skardze sprzeczności dokumentacji przetargowej, w tym operatu szacunkowego, ze stanem faktycznym oferowanych do sprzedaży budynków, w pierwszym rzędzie podkreślić należy, iż rzeczony wyceny nieruchomości dokonał niezależny i posiadający stosowne uprawnienia podmiot, jakim jest rzeczoznawca majątkowy, który zawodowo trudni się wyceną nieruchomości. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.), rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Rzeczoznawca ponosi wszakże odpowiedzialność zawodową. Opis i wycena nieruchomości należał do rzeczoznawcy. Dokonana przez rzeczoznawcę powtórna wycena nieruchomości (wynikająca z częściowej dewastacji budynku w 2014 roku) – uwzględnia związaną z tym utratę wartości nieruchomości. Dokumentacja przetargowa i sam przetarg przeprowadzony był na podstawie aktualnego operatu szacunkowego. Co więcej, rzeczoznawca w dniu przetargu tj. 23 marca 2015 roku złożył pisemne oświadczenie, że sporządzony przez niego operat szacunkowy jest prawidłowy. Dokumentacja przetargowa, w tym ogłoszenie o przetargu sporządzane było w oparciu o przedmiotowy operat.

Ustosunkowując się do zarzutu dotyczącego objęcia obydwu nieruchomości jednym przetargiem wskazać należy, iż przedmiotowa kwestia nie stanowi uchybienia zarówno pod względem formalnym jak i prawnym. Ogłoszenie o przetargu spełniało wymagania, o jakich mowa w § 13 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U.2014.1490 j.t.). Wobec czego w/w zarzut uznać należy za całkowicie bezzasadny.

Odnosząc się w dalszej kolejności do zarzucanego w skardze „niepodania w ogłoszeniu wymaganej procedurami przetargowymi informacji o możliwości przeprowadzenia procedury apelacyjnej w trybie skargi” podnieść należy, iż w punkcie 21 przedmiotowego ogłoszenia o przetargu wskazano, że w sprawach nieunormowanych mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Z treści zaś w/w rozporządzenia, wynika jednoznacznie (§ 11ust. 1), że: skargę na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu uczestnik przetargu składa za pośrednictwem właściwego organu albo bezpośrednio do właściwego organu, w wypadkach wyszczególnionych w przedmiotowym rozporządzeniu. Wobec powyższego wskazany powyżej zarzut uznać należało za nieuzasadniony.

W odpowiedzi na zarzuty zawarte w założonej skardze, a dotyczące przyłącza energii elektrycznej podnieść należy, iż w ogłoszeniu o przetargu, zawarta została informacja,

stanowiąca, że „brak jest uregulowanej sytuacji przyłącza energetycznego”. Formułowane zarzuty w zakresie „nielegalnego poboru energii elektrycznej” są jedynie subiektywnym stanowiskiem firmy Go West sp. z o.o., nie znajdującym poparcia, ani w dokumentacji znajdującej się w zasobach Gminy Ceglów, ani też w jakimkolwiek rozstrzygnięciu sądowym bądź administracyjnym. Mając na względzie powyższe rzeczony zarzut nie może zyskać akceptacji.

Skarżący podniósł również zarzut „nieumieszczenia w ogłoszeniu o przetargu informacji o wysokości nakładów, jakich domagają się byli dzierżawcy”. W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z § 13 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U.2014.1490 j.t.), w ogłoszeniu o przetargu ustnym nieograniczonym zamieszcza się informacje o obciążeniach nieruchomości. Przez obciążenia nieruchomości rozumieć należy ograniczone prawa rzeczowe, jak np. hipoteki. Jak wynika zaś z księgi wieczystej, nieruchomości oferowane do sprzedaży w drodze przetargu były wolne od tego typu obciążeń. Stanowisko Skarżącego jakoby w ogłoszeniu o przetargu Gmina Ceglów winna wskazać konkretne kwoty nakładów, jakich domagają się byli dzierżawcy nieruchomości jest całkowicie bezzasadne. W ogłoszeniu o przetargu Gmina prawidłowo wskazała, że byli dzierżawcy zgłaszają roszczenia z tytułu nakładów („Byli dzierżawcy zgłaszają roszczenia z tytułu poniesionych nakładów. Obecnie Gmina Ceglów wystąpiła przeciwko byłym dzierżawcom na drogę sądową w sprawie o eksmisję”). Wskazanie konkretnych kwot nakładów było nie tylko niecelowe, lecz również niemożliwe. Zarówno bowiem na dzień sporządzenia przedmiotowego ogłoszenia o przetargu, jak i na dzień przetargu (tj. 23 marca 2015 roku) przeciwko Gminie Ceglów nie zostało wydane jakiegokolwiek orzeczenie sądowe nakazujące Gminie Ceglów dokonania na rzecz byłych dzierżawców zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, bądź ich równowartości. Ponadto zarówno na dzień sporządzenia ogłoszenia o przetargu, jak i na dzień samego przetargu to jedynie Gmina Ceglów wystąpiła na drogę sądową tj. wniosła dwa pozwy o eksmisję przeciwko podmiotom bezumownie zajmującym przedmiotową nieruchomość. Podnieść należy również, iż sporna okoliczność ewentualnego dokonywania rozliczeń nakładów nie stanowi przeszkody do przeprowadzenia przetargu, a tym samym sprzedaży nieruchomości.

Przedmiotową skargę rozpoznawała Komisja Rewizyjna Rady Gminy Ceglów na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2015 r., która po zapoznaniu się z treścią skargi, dokumentacją przetargową oraz wyjaśnieniami Zastępcy Wójta Gminy Ceglów wypracowała opinię w sprawie skargi.

Wobec powyższego stanu faktycznego i prawnego Rada Gminy Ceglów uznała złożoną skargę za bezzasadną.