

Uchwała Nr VI/52/11  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia 31 marca 2011r.

w sprawie rozpatrzenia skargi Pana Krzysztofa Bieńkowskiego na działalność  
Burmistrza Pyrzyc

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005r. Nr 172, poz.1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009r. Nr 52, poz.420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675) w związku z art.229, pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz.565, Nr 78, poz.682, Nr 181, poz.1524, z 2008r. Nr 229, poz. 1539, z 2009r. Nr 195, poz. 1501, Nr 216, poz. 1676, z 2010r. Nr 40, poz.230, Nr 182, poz.1228, Nr 254, poz.1770) po zapoznaniu się z treścią skargi Pana Krzysztofa Bieńkowskiego na działalność Burmistrza Pyrzyc, Rada Miejska w Pyrzycach uchwała, co następuje:

- § 1. 1. Uznać skargę za niezasadną w zakresie zarzutu, iż sprzedana nieruchomość posiadała ukryte wady fizyczne.
2. Zobowiązać Burmistrza Pyrzyc do polubownego załatwienia sporu w miarę możliwości.
3. Zobowiązać Burmistrza Pyrzyc do zweryfikowania dokumentacji nieruchomości przygotowanych do sprzedaży, w których wytyczone są drogi dojazdowe, w celu uniknięcia podobnych problemów.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady, zobowiązując do przesłania skarżącemu niniejszej uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Mariusz Majak

## Uzasadnienie

W dniu 30. sierpnia 2010 roku do Biura Rady Miejskiej w Pyrzycach wpłynęła skarga Krzysztofa Bieńkowskiego na działalność Burmistrza Pyrzyc, który przygotowując do sprzedaży nieruchomości w postaci działki nr 763/1 obręb Brzesko wraz z drogą dojazdową w postaci działki nr 763/6 sprzedał je z wadami fizycznymi w postaci rosnącego drzewa i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej ze słupkiem, przez co niemożliwy stał się dojazd do działki. Skarżący podnosił, że utrudnienia te były i powinny być widoczne przez pracowników Urzędu Miejskiego, a pomimo to doszło do sprzedaży w drodze przetargu. W wyniku takiej sytuacji nie mógł on przystąpić do uzyskania pozwolenia na budowę, w tym na budowę zakładu gospodarczego, oraz ponosił koszty uruchomionego kredytu, jak i miał straty wynikające z nie prowadzenia działalności gospodarczej. Dodatkowo podnosił, że pomimo niemożności korzystania z nieruchomości musi opłacać podatek od nieruchomości.

Rada Miejska wyjaśniając skargę wszechstronnie zweryfikowała dokumentację dotyczącą sprzedaży wymienionych nieruchomości. Jak ustalono, powstały one z podziału nieruchomości stanowiącej własność Gminy Pyrzyce (działki 763/2), tworząc dwie działki 763/1 i 763/5, dla których drogą dojazdową miała być działka nr 763/6. Dla przygotowania tego podziału Urząd Miejski w Pyrzycach wynajął firmę GEOPOL w Pyrzycach, która przeprowadziła stosowne czynności. Dodatkowo Urząd Miejski w Pyrzycach zlecił w lipcu 2009 roku rzeczoznawcy przygotowanie operatu wyceny nieruchomości, w którym rzeczoznawca wskazał, że dla działki nr 763/1 są utrudnienia w dojeździe, a dojazd jest możliwy od strony wschodniej, czyli od strony innej drogi niż działki 763/6.

Dokumentacje z ustalenia granic, operatu szacunkowego, były dostępne w dokumentach dotyczących sprzedaży działki, i strona nabywająca mogła się z nimi zapoznać. Nie bez znaczenia jest okoliczność, że nieruchomości znajdują się w konkretnie oznaczonym miejscu i każdy zainteresowany nabywca mógł je obejrzeć i z łatwością dostrzec istniejące drzewo czy słupek teletechniczny usytuowany niemalże na samym wjeździe na działkę. Również nie sposób nie odnieść się do argumentu ceny nieruchomości, która wynikała właśnie z takiej a nie innej sytuacji fizycznej na działce (w tym również budynek hydroforni do rozbiórki), co było zawarte w operacie szacunkowej wyceny nieruchomości.

Mając na uwadze przeprowadzone ustalenia oraz kierując się doświadczeniem życiowym należy stwierdzić, że nie można w tej konkretnej sytuacji mówić o ukrytych wadach fizycznych nieruchomości a tym samym o nieprawidłowym działaniu Burmistrza Pyrzyc w zakresie sprzedaży nieruchomości. Jakkolwiek pracownicy Urzędu Miejskiego w Pyrzycach powinni dochować staranności w ustalaniu drogi dojazdowej dla nieruchomości bez przeszkód fizycznych w terenie, tak aby nie było późniejszych niepotrzebnych zarzutów ze strony nabywców, to utrudnienia dojazdu tej konkretnej działki nr 763/1 z łatwością mogły być

dostrzeżone przez nabywcę przed zakupem. Doświadczenie życiowe wskazuje, że kupujący ogląda nieruchomość którą ma zamiar nabyć przed zakupem, zwłaszcza jeżeli planuje czynić na niej inwestycje. Skarżący sam przyznaje, że przed przystąpieniem do przetargu oglądał nieruchomość, jednak nie widział granic nieruchomości a przez chwasty nie zauważył słupka infrastruktury. Nie sposób zgodzić się z tymi argumentami, gdyż obecność drzewa powinna wzbudzić jego zainteresowanie, a słupek o wysokości blisko 1 metra znajdujący się na wjeździe nie mógłby być niezauważony. Należy tutaj zaznaczyć, że skarżący planował prowadzić działalność gospodarczą na zakupionym gruncie i trudno dać wiarę temu, że planując inwestycje przed zakupem zaniechał szczegółowego obejrzenia nieruchomości. Od prowadzącego działalność gospodarczą należy oczekiwać zachowania należytej staranności przy zawieraniu umowy, w tym zakupie nieruchomości, w stopniu wymaganym od profesjonalisty.

Oceniając wydarzenia związane ze sprzedażą nieruchomości oraz działania Burmistrza Pyrzyc po zgłoszeniu problemu przez Krzysztofa Bieńkowskiego należy przyznać, że organ Gminy podjął się z własnej inicjatywy polubownego załatwienia sprawy poprzez usunięcie drzewa, przygotowanie nowych działek stanowiących dojazd i zamianę na dotychczasowe. Pozytywnie trzeba ocenić działania Burmistrza, natomiast dziwne jest, iż nabywca oczekujący rozwiązania problemu sam swoimi działaniami opóźnia wykonanie czynności mogących umożliwić korzystanie z działek w sposób nieograniczony. Co ciekawe, drugi z nabywców tejże drogi nie podnosił takich zarzutów jak skarżący. Oceniając postępowanie skarżącego zastanawiającym jest również fakt, iż stwierdza on wady nieruchomości po upływie blisko roku od wygrania przetargu (a ponad 9 miesięcy od podpisania aktu notarialnego), co może świadczyć o tym, że nie dąży do wykorzystania nieruchomości w sposób pierwotnie zaplanowany a ma na celu zaspokojenie innych, w chwili obecnej nie wyartykułowanych roszczeń.

Rada Miejska zaleca mimo wszystko Burmistrzowi Pyrzyc, w miarę możliwości dalsze prowadzenie czynności w celu polubownego rozwiązania sporu.

Dodatkowo Rada Miejska zaleca Burmistrzowi Pyrzyc przeanalizowanie dokumentacji innych nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w celu uniknięcia podobnych problemów w przyszłości.