

**Uchwała Nr IV/340/14
Rady Miejskiej w Lubawce
z dnia 28 kwietnia 2014 r.**

w sprawie udzielenia odpowiedzi na skargę

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. 2012, poz. 270 ze zm.), Rada Miejska w Lubawce uchwala, co następuje.

§1

1. Rada Miejska w Lubawce udziela odpowiedzi na skargę [REDACTED] do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwałę Rady Miejskiej w Lubawce Nr II/318/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na okres 10 lat.
2. Treść odpowiedzi na skargę została zawarta w uzasadnieniu uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lubawka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Lubawka..

Skarżący:



Organ: Rada Miejska w Lubawce
Pl. Wolności 1
58-420 Lubawka

**Odpowiedź Rady Miejskiej w Lubawce
na skargę [REDACTED] na uchwałę Rady Miejskiej w Lubawce
Nr II/318/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę
nieruchomości na okres 10 lat**

Na podstawie art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. 2012, poz. 270 ze zm.), Rada Miejska w Lubawce udziela odpowiedzi na skargę [REDACTED] na uchwałę Rady Miejskiej w Lubawce Nr II/318/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na okres 10 lat.

Jednocześnie Rada Miejska w Lubawce wnosi o:

1. odrzucenie skargi, jako wniesionej z naruszeniem art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, tj. wniesionej przez osobę, której interes prawny nie został naruszony przez podjęcie uchwały,
2. w przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku, wnoszę o oddalenie skargi jako bezzasadnej.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r., które wpłynęło do Urzędu Miasta w Lubawce dnia 22 kwietnia 2014 r., Pan [REDACTED] wniósł skargę na uchwałę Rady Miejskiej w Lubawce Nr II/318/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na okres 10 lat. Skarga ta została złożona osobiście.

Dowód: - oryginał skargi złożonej przez Skarżącego osobiście
- Kopia uchwały Rady Miejskiej w Lubawce Nr II/318/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na okres 10 lat

Skarżący podstawy prawnej uprawnienia do wniesienia skargi upatruje w art. 101 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej, może - po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

Skarżący spełnił wymóg wynikający z art. 101 ustawy o samorządzie gminnym dotyczący uprzedniego bezskutecznego wezwania organu, którego działalność podlega zaskarżeniu, do usunięcia naruszenia prawa.

Wezwanie to zostało skierowane do Rady Miejskiej w Lubawce pismem z dnia 14 marca 2014 r., które wpłynęło do Urzędu Miasta Lubawka tego samego dnia.

Dowód: pismo stanowiące wezwanie do usunięcia naruszenia prawa z dnia 14 marca 2014 r.

Rada Miejska udzieliła odpowiedzi na to wezwanie podejmując uchwałę Nr III/332/14 z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie odpowiedzi na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w uchwale Rady Miejskiej w Lubawce Nr II/318/14 z dnia 27 lutego 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości na okres 10 lat.

Uchwała ta wraz z uzasadnieniem została doręczona Skarżącemu dnia 8 kwietnia 2014 roku.

Dowód: kopia odpowiedzi na wezwanie do usunięcia naruszenia prawa udzielonej Skarżącemu wraz z kopią dowodu doręczenia mu tej odpowiedzi

Jednakże, zdaniem organu, w przedmiotowej sprawie, nie wystąpiła przesłanka naruszenia przez uchwałę interesu prawnego Skarżącego, której wystąpienie stanowi warunek niezbędny do skutecznego wniesienia skargi.

Jak słusznie podnosi Skarżący, Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku I OSK 2229/11 wskazał, że „właściciele działek położonych przy nieruchomości, która zgodnie z uchwałą rady gminy ma zostać wydzierżawiona w trybie bezprzetargowym, mogą taką uchwałę zaskarżyć do sądu”.

Niemniej jednak ww. wyrok dotyczy odmiennego stanu faktycznego, w którym zakwestionowaną uchwałą Rada Miejska w P. wyraziła zgodę na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym opisanej w skardze nieruchomości wyłącznie właścicielom nieruchomości oznaczonych numerami porządkowymi nieparzystymi, z pominięciem właścicieli nieruchomości położonych po drugiej stronie ul. P. (oznaczonych numerami parzystymi), których to nieruchomości skarżący są właścicielami.

Nie można zatem utożsamiać stanu faktycznego, w którym nieruchomość została przeznaczona do wydzierżawienia, a nie jak oczekiwał tego Skarżący, do zbycia, ze stanem faktycznym, w którym wyłącznie wybranej grupie właścicieli nieruchomości sąsiednich (oznaczonych numerami nieparzystymi) umożliwiono wydzierżawienie nieruchomości, a pominięto właścicieli pozostałych nieruchomości sąsiednich (oznaczonych numerami parzystymi).

W przedmiotowej sprawie Skarżący nie wykazał, że doszło do naruszenia jego prawem chronionego interesu lub uprawnienia, a tym samym nie wykazał istnienia

bezpośredniego związku pomiędzy zaskarżoną uchwałą a jego własną, indywidualną i prawnie gwarantowaną sytuacją.

Żaden przepis prawa nie gwarantuje bowiem mieszkańcom jednostki samorządu terytorialnego możliwości nabycia dowolnej, wybranej przez nich nieruchomości, wchodzącej w skład zasobu nieruchomości gminy.

Nie można zatem mówić o naruszeniu interesu prawnego w sytuacji, gdy przepis prawa nie gwarantuje swobody nabywania nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości ani też nie gwarantuje każdorazowego wyrażenia przez właściwy organ gminy zgody na nabycie takiej nieruchomości.

Należy mieć na względzie, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje burmistrz. W ustępie 2 tego artykułu ustawodawca wskazał, że gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

Z kolei art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazuje, że na czynności gospodarowania tym zasobem składa się:

- 1) ewidencjonowanie nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewnianie wyceny tych nieruchomości;
- 3) sporządzanie planów wykorzystania zasobu;
- 4) zabezpieczanie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności;
- 6) współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) zbywanie oraz nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 7a) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu;
- 8) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości oraz o wpis w księdze wieczystej.

W poszczególnych regulacjach ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zawarł szczegółowe zapisy dotyczące kwestii wykonawczych, związanych z gospodarowaniem zasobem gminnym nieruchomości.

Jednocześnie ustawodawca zarówno w ustawie o gospodarce nieruchomościami jak i w ustawie o samorządzie gminnym, uzależnia dokonanie poszczególnych czynności gospodarowania nieruchomościami gminy od uzyskania zgody rady gminy. Zgoda ta może zostać wyrażona zarówno indywidualnie – odnośnie konkretnej nieruchomości, jak również w formie zasad gospodarowania nieruchomościami. W zależności od zapisów uchwały

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, rada gminy może udzielić organowi wykonawczemu ogólnych zezwoleń na dokonywanie wskazanych przez nią czynności jak również uwarunkować ich dokonanie od każdorazowej zgody rady.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Z kolei art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami regulując kwestie trybu gospodarowania nieruchomościami stanowi, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

W Gminie Lubawka nie została podjęta uchwała określająca zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Tym samym zastosowanie znajduje zdanie drugie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, nakazujące Burmistrzowi uzyskanie zgody Rady każdorazowo, gdy zamierza przykładowo zbyć nieruchomość albo ją wydzierżawić na okres dłuższy niż 3 lata.

Co więcej, na mocy art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawodawca wprowadził przetargowy tryb wydzierżawiania nieruchomości, jeśli dzierżawa ta będzie trwała dłużej niż 3 lata. Natomiast Rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego dzierżawy nieruchomości. Taka zgoda została przez Radę wyrażona zaskarżoną uchwałą.

WSA w Gdańsku w wyroku z dnia 11 grudnia 2013 r., II SA/Gd 617/13, wskazał, że „Z treści art. 101 u.s.g. wynika, że do skutecznego złożenia skargi nie wystarczy sam fakt wykazania przez jej autora interesu prawnego lub uprawnienia. Legitymację skargową w myśl tego przepisu daje dopiero okoliczność naruszenia zaskarżoną uchwałą takiego interesu (uprawnienia). To właśnie potrzeba ochrony interesu prawnego i uprawnień obywateli jest celem normy prawnej wyrażonej w art. 101 u.s.g. Z tej przyczyny dopiero stwierdzenie, że uchwała narusza interes prawny lub uprawnienie skarżącego daje sądowi możliwość merytorycznej oceny uchwały na skutek skargi wniesionej w tym trybie. Podkreśla się przy tym w orzecznictwie, że skoro w świetle art. 101 ust. 1 u.s.g. do wniesienia skargi legitymuje wyłącznie fakt naruszenia interesu prawnego, a nie tylko zagrożenia naruszeniem, to podmiot wnoszący skargę winien wykazać, w jaki sposób doszło do naruszenia jego prawem chronionego interesu lub uprawnienia, polegającego na istnieniu bezpośredniego związku pomiędzy zaskarżoną uchwałą, a własną, indywidualną i prawnie gwarantowaną sytuacją (nie zaś sytuacją faktyczną). Takie też stanowisko przyjął Naczelny Sąd Administracyjny w przywołanym w skardze wyroku z dnia 4 września 2001 r. sygn. akt II SA 1410/01 (LEX nr

53376). Niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy wskazanie tego wyroku jest o tyle chybione, że skarżący nie ma legitymacji skargowej wywodzonej z art. 101 ust. 1 u.s.g., opierającej się na przepisie prawa materialnego, którego naruszenie zostało dokonane niniejszą uchwałą.”

Co więcej, sam Skarżący przyznaje, że w przedmiotowej sprawie nie wystąpiło naruszenie jego interesu prawnego, ale że w jego ocenie, „jego prawa i uprawnienia zostały zagrożone”.

Tymczasem regulacja art. 101 ustawy o samorządzie gminnym nie gwarantuje ochrony dla samego zagrożenia praw czy też uprawnień określonego podmiotu. Regulacja ta, dla wypełnienia zawartej w niej dyspozycji, wymaga naruszenia interesu prawnego.

W przypadku Skarżącego można mówić co najwyżej o ewentualnym naruszeniu jego interesu faktycznego, co może przejawiać się w negatywnym rozpatrzeniu jego wniosku o nabycie nieruchomości położonej w Lubawce, oznaczonej numerem 438/4.

Z kolei interes faktyczny nie korzysta z ochrony prawnomaterialnej.

Jak wskazał WSA w Gdańsku w ww. wyroku z dnia 11 grudnia 2013 r., II SA/Gd 617/13, „Zamiar zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości ani też ubieganie się o możliwość przystąpienia do przetargu na wydzierżawienie nieruchomości nie stanowią uprawnienia prawnorzeczowego, chronionego prawem materialnym, na które to uprawnienie mogłaby oddziaływać przedmiotowa uchwała.”

Podobnie uprawnienia prawnorzeczowego, chronionego prawem materialnym, na które to uprawnienie mogłaby oddziaływać kwestionowana przez Skarżącego uchwała, nie stanowi zamiar nabycia nieruchomości gminnej.

Co więcej, jak wskazał NSA w wyroku z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt I OSK 1700/13, „w orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalonym jest pogląd, że legitymacja skargowa, o której mowa w art. 101 ust. 1 usg, nie może być wywodzona z zasad ogólnych Konstytucji RP”.

Jak słusznie uzasadnia WSA w Gdańsku w wyroku II SA/Gd 617/13, „**zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami**, na podstawie którego Rada Gminy podjęła zaskarżoną uchwałę, **prawo organu stanowiącego gminy do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umowy dzierżawy uzależnione jest jedynie od jego woli**. Przepis ten, ani żaden inny przepis kompetencyjny, nie nakłada na właściwy organ gminy obowiązku oddania w dzierżawę przedmiotowej nieruchomości, ani też nie rodzi uprawnienia do wystąpienia z żądaniem, aby została mu ona wydzierżawiona. W związku z tym skarżący nie mógłby wystąpić z roszczeniem o wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości na jego rzecz, gdyż takie roszczenie mu nie przysługuje (podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 23 lutego 2011 r., sygn. akt I OSK 1729/10 i z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I OSK 2826/12, dostępnych w Internecie na stronie www.orzeczenia.nsa.gov.pl).”

Wobec powyższego, skoro przez podjęcie zakwestionowanej uchwały nie został naruszony interes prawny Skarżącego, zasadnym jest wniosek o odrzucenie skargi.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez Skarżącego Rada wskazuje, co następuje.

Wnosząc skargę Skarżący zarzuca naruszenie przez uchwałę Nr II/318/14 art. 14 i art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 37 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej. W uzasadnieniu skargi nie precyzuje jednak na czym polega podnoszone przez niego naruszenie art. 37 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, ale odnosi się do art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skarżący podnosi, że w porządku obrad sesji Rady Miejskiej w Lubawce na dzień 30 stycznia 2014 r. przewidziany był punkt obrad – wyrażenie zgody na przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży. Punkt ten nie został poddany głosowaniu, a przyczyny tego postępowania nie są znane Skarżącemu.

W tym miejscu wskazania wymaga, że projekt uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości został wycofany z porządku obrad Rady Miejskiej w Lubawce, ustalonego na sesję zaplanowaną na dzień 30 stycznia 2014 r.

Po złożeniu przez Skarżącego wniosku o nabycie działki nr 438/4 w Lubawce Burmistrz Miasta Lubawka wydał zarządzenie Nr 2/2014 z dnia 8 stycznia 2014 r. w sprawie: wyznaczenia do sprzedaży działki nr 438/4 o pow. 0,13 ha położoną w obrębie III Lubawki przy ul. Cmentarnej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w drodze przetargu nieograniczonego ustnego. Mocą tego zarządzenia postanowił o wyznaczeniu do sprzedaży działki nr 438/4 w Lubawce.

Dowód: kopia zarządzenia Burmistrza Miasta Lubawka Nr 2/2014 z dnia 8 stycznia 2014 r. w sprawie: wyznaczenia do sprzedaży działki nr 438/4 o pow. 0,13 ha położoną w obrębie III Lubawki przy ul. Cmentarnej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w drodze przetargu nieograniczonego ustnego

W związku z powyższym przedłożono Radzie Miejskiej w Lubawce projekt uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie ww. nieruchomości.

Jednakże w związku z tym, że nieruchomość ta dotychczas wykorzystywana była z przeznaczeniem na ogródki działkowe, radni jeszcze na komisjach przed sesją postanowili, że przed podjęciem uchwały w przedmiocie zbycia nieruchomości nr 438/4 niezbędne jest uprzednie uzyskanie opinii mieszkańców wykorzystujących tą nieruchomość na cele ogródków działkowych odnośnie dalszego wykorzystania nieruchomości na ten cel.

Dowód: kopia protokołu z komisji

Jednocześnie, w związku z ustaleniami radnych podjętymi na komisji, na sesji dnia 30 stycznia 2014 r. dokonana została zmiana porządku obrad i wycofano z niego projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży.

Dowód: kopia protokołu z sesji Rady Miejskiej w Lubawce wraz ze sprostowaniem tego protokołu zatwierdzonym na sesji dnia 28 kwietnia 2014 roku

Mieszkańcy wypowiedzieli się, że chcą w dalszym ciągu uprawiać ogródki działkowe na działce nr 438/4.

Dowód: kopie dokumentów z konsultacji z mieszkańcami

W związku z powyższym, mając na uwadze wolę Rady, aby w przypadku, gdy mieszkańcy wyrażą wolę dzierżawy działki, Burmistrz wydał zarządzenie nr 38/2014 z dnia 20 lutego 2014 r. w sprawie wyznaczenia do dzierżawy dz. 438/4 w obrębie III Lubawki przy ul. Cmentarnej na okres 10 lat w drodze bezprzetargowej. Mocą tego zarządzenia Burmistrz postanowił o dzierżawie działki nr 438/4 oraz uchylił zarządzenie Nr 2/2014.

Dowód: kopia zarządzenia Burmistrza Miasta Lubawka Nr 38/2014 z dnia 20 lutego 2014 r.

Tym samym Burmistrz zmienił wcześniejsze zamiary dotyczące sposobu gospodarowania nieruchomością gminną oznaczoną nr 438/4.

Jednocześnie przedłożono Radzie Miejskiej w Lubawce projekt uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości nr 438/4. Uchwała ta została podjęta na sesji dnia 28 lutego 2014 r. i otrzymała nr II/318/14.

Dodatkowo wskazania wymaga, że powyższe twierdzenia wynikają również z faktu, że Rada po dokonaniu zmiany porządku obrad i wycofaniu z porządku obrad uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości, wyraziła zgodę na inny sposób i jednocześnie inną formę gospodarowania tą nieruchomością.

Podkreślenia wymaga także, że, hipotetycznie, Rada może we własnym zakresie, z zachowaniem trybu wynikającego z ustawy o samorządzie gminnym i ze statutu gminy, przedłożyć projekt uchwały np. w przedmiocie wydzierżawienia nieruchomości. Jednakże nawet w sytuacji, gdyby wbrew woli Burmistrza Rada podjęła taką uchwałę, to nie jest to jednoznaczne ze zbyciem nieruchomości albo z jej wydzierżawieniem. Ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie tego, czy nastąpi zbycie nieruchomości należy bowiem do Burmistrza.

W uzasadnieniu uchwały Nr II/318/14 Rada szczegółowo wyjaśniła przyczyny odmowy uwzględnienia wezwania do usunięcia naruszenia prawa. Odniesiono się przy tym w sposób wyczerpujący do zarzutów podnoszonych przez Skarżącego.

Wnosząc skargę Skarżący podnosi, że Rada Miejska w Lubawce podtrzymuje ustalenia planu miejscowego w zakresie podstawowej funkcji terenu, na którym zlokalizowana jest działka nr 438/4.

Wbrew twierdzeniom Skarżącego, użyte w planie miejscowym, obejmującym swoimi ustaleniami m.in. działkę nr 438/4, sformułowanie dotyczące dopuszczalności pozostawienia funkcji istniejącej nie oznacza zmiany tego planu bez przeprowadzenia określonej procedury.

Jak wyjaśniono w uchwale Nr II/318/14, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubawka został zatwierdzony uchwałą Rady Miejsko – Gminnej w Lubawce z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2001 r. Nr 149,

poz. 1976), zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Lubawce Nr II/23/11 z dnia 25 lutego 2011 r. w sprawie zmian tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubawka (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2011 r. Nr 136, poz. 2221).

Działka nr 438/4, którą chciał nabyć Skarżący, jest zlokalizowana w jednostce A2 – Zachodnia, na obszarze oznaczonym jako A2-2 MN/UR i w części w liniach rozgraniczających drogi KSD L 1/2.

Dla nieruchomości tej w planie miejscowym (§ 20 ust. 2) przewiduje się następujące przeznaczenie:

„a) przeznaczenie lub zasady zagospodarowania: mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne niskiej intensywności, rzemiosło; b) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: intensywność zabudowy netto: min.=0,1; maks.=0,6; średnia ważona liczby kondygnacji: min.=1,5; maks. = 3,5.”

Ponadto w § 18 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy dla jednostki A2, na której zlokalizowana jest działka nr 438/4, przewiduje się w ust. 1 lit. i, że na obszarze tej jednostki „ należy dążyć do urządzania trwałych użytków zielonych.”

W § 8 ust. 5 postanowiono natomiast, że „na terenach o określonej funkcji podstawowej dopuszcza się pozostawienie funkcji istniejących lub wprowadzenie nowej niepowodującej uciążliwości w stosunku do funkcji podstawowej - przeznaczenie dopuszczalne. Funkcje dopuszczalne mogą być ustalone na powierzchni mniejszej niż 25% powierzchni terenu.”

Tym samym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zachowanie przeznaczenia dotychczasowego nieruchomości. Brak jest zatem podstaw prawnych do twierdzenia, że uchwała Nr II/318/14 zmienia przeznaczenie dla działki nr 438/4, wynikające z tego planu, a tym samym, że narusza regulacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Skarżący przywołuje przy tym wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 56/10, lex nr 746903. W ocenie organu wyrok ten dotyczy zupełnie odmiennego stanu faktycznego i prawnego i nie znajduje zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Należy bowiem zauważyć, że art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie stanowi, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

Nie można przy tym również mówić o chybionej argumentacji dotyczącej ogródków działkowych. Faktem jest, że do tej pory nie zawierano umów dzierżawy ogródków działkowych. Natomiast wykorzystanie przez mieszkańców działki nr 438/4 z przeznaczeniem na uprawę ogródków działkowych następowało bezumownie.

Skarżący odniósł się również do art. 37 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, który to artykuł, w jego ocenie, został naruszony przez uchwałę.

Jak wskazano w uzasadnieniu uchwały Nr III/332/14, podstawę prawną uchwały Nr II/318/14 stanowił m.in. art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Podstawy prawnej uchwały Nr II/318/14 nie stanowił natomiast art. 37 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Co więcej, powoływany przez Skarżącego art. 37 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie mógł znaleźć zastosowania w przedmiotowej sprawie. Nie mógł także stanowić podstawy prawnej przedmiotowej uchwały.

Tym samym zarzuty podnoszone przez Skarżącego nie znajdują uzasadnienia.

Mając na uwadze powyższe, Rada Miejska w Lubawce wnosi jak na wstępie.