

Załącznik
do uchwały Nr XLIV/365/2022
Rady Miejskiej Białogardu
z dnia 30 marca 2022 r.

UZASADNIENIE UCHWAŁY

Skarga Pana _____ z dnia 9 lutego 2022 r. została skierowana przez Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie Delegatura w Koszalinie do rozpatrzenia przez Radę Miejską Białogardu. Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Białogardu na posiedzeniach w dniach 16 marca 2022 r. i 22 marca 2022 r. dokonała analizy dokumentów skargi, wysłuchała stanowisk mieszkanki wypowiadającej się w imieniu skarżącego i Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Białogard oraz zapoznała się z przedstawionym w tym zakresie pisemnym stanowiskiem Burmistrza Białogardu z dnia 14 marca 2022 r.

Przedmiotowa skarga dotyczy działania Burmistrza Białogardu poprzez rozwiązanie ze skutkiem na dzień 28 lutego 2022 r. przez Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białogardzie, działający w imieniu Miasta Białogard, umowy najmu gruntu stanowiącego części działki nr 57/2 w obrębie 017 miasta Białogard zabudowaną garażem stanowiącym własność skarżącego, zawartej w dniu 28 stycznia 2021 r.

Pan _____ w skardze podniósł, iż w 1976 r. na podstawie pozwolenia na budowę Nr-62-II-440/41/76 z własnych środków sfinansował budowę ww. garażu murowanego. Skarżący użytkował garaż na podstawie umowy najmu nieruchomości, ostatecznie zawartej w dniu 28 stycznia 2021 r., natomiast poprzedniej - zawartej w dniu 1 stycznia 1992 r. Skarżący zauważa, że przez cały okres zobowiązania umownego terminowo wywiązywał się ze wszelkich wynikających z tego tytułu należności finansowych.

Dodatkowo skarżący podnosi, że w 1991 r. wystąpił z wnioskiem do Burmistrza Białogardu o przekazanie na własność gruntu na którym wybudował przedmiotowy garaż, jednak wniosek ten załatwiony został odmownie, na poparcie czego skarżący przedłożył kserokopię pisma z dnia 21 października 1991 r. zauważając przy tym jednocześnie, że w przypadku rozwiązania umów najmu garażu i dzierżawy gruntu w związku z przeznaczeniem gruntu na cele przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, najemca garażu ma prawo otrzymania w dzierżawę gruntu zamiennego bez konieczności udziału w przetargu.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z istotą skargi oraz złożonymi wyjaśnieniami stwierdziła, że przedstawione w skardze zarzuty uzasadniają uznanie skargi za zasadną w zakresie naruszenia zasady zaufania do władzy publicznej.

Przyjmując, że wypowiedzenie umowy zostało dokonane zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, to nie może uwadze ująć kilka istotnych kwestii.

Zasada budzenia zaufania obywatela do państwa i prawa powinna być realizowana przez organy administracji we wszelkiego rodzaju kontaktach z obywatelami. Realizacja tej zasady wiąże się zatem bezpośrednio z kulturą administrowania łączącą w sobie przestrzeganie norm prawnych z przestrzeganiem norm moralnych i obyczajowych (Z. Leoński, *Nauka administracji...*, s. 45; Z. Janowicz, *Polskie postępowanie...*, s. 94-95). Chodzi tu więc o zwalczanie zjawisk bezdusznego podchodzenia do obywatela, zbytniego formalizowania załatwiania spraw czy przewlekłego ich rozpoznawania.

Skarżący był wieloletnim najemcą wspomnianego gruntu, na którym wybudował garaż. Przez przeszło 46 lat wywiązywał się ze swojego zobowiązania w sposób prawidłowy, nigdy nie zalegał w opłatach należnych z tytułu umowy najmu, jak też innych obciążeń publicznoprawnych. Przyjmując nawet, że ostatni udokumentowany okres najmu przedmiotowej nieruchomości przypada od 1 stycznia 1992 r., to z racji upływu czasu (ponad 30 lat) skarżący nie przypuszczał, że kiedykolwiek umowa ta zostanie rozwiązana. Tym bardziej, że w dniu 28 stycznia 2021 r. Miasto Białogard zawarło nową umowę najmu tej nieruchomości, co dodatkowo utwierdziło skarżącego w przekonaniu, że skoro poprzednie umowy obowiązywały przez długie lata, tak też będzie w tym przypadku.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej Białogardu uznaje, że w przedmiotowej sprawie Burmistrz Białogardu obowiązany do przestrzegania obok norm prawnych, także norm moralnych i obyczajowych. Komisja dostrzega, jak ważnym elementem życia skarżącego jest możliwość posiadania wspomnianego garażu. Burmistrz Białogardu powinien mieć na względzie także aspekt „społeczny” tej sprawy.

Należy także zauważyć, że w pisemnym stanowisku z dnia 14 marca 2022 r. Burmistrz Białogardu wskazał, że wspólnoty mieszkaniowe, do granic których przylega kompleks garażowy, w skład którego wchodzi garaż skarżącego, posiadają granice gruntu wyznaczone po obrysie budynku i nie posiadają przyległych do nich wolnych gruntów pozwalających zaspokoić potrzeby mieszkańców w zakresie garaży.

Władze Miasta nie powinny podejmować decyzji „na korzyść jednych mieszkańców kosztem innych mieszkańców”. Praca, wysiłek i zaangażowanie wniesione przez skarżącego na rzecz budowy i utrzymania wspomnianego garażu, a także wieloletnia możliwość z jego korzystania nie powinny zostać zniweczone koniecznością zaspokojenia potrzeb mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.

Na marginesie należy zauważyć również kwestię ewentualnej konieczności po stronie miasta rozliczenia nakładów poniesionych przez skarżącego na tę nieruchomości, co nie zostało jednoznacznie rozstrzygnięte. Skarżący nie został także w żaden sposób uprzedzony o zamiarze rozwiązania umowy, nie zaproponowano również innego garażu, lub gruntu pod garaż, na terenie Miasta.

Z powyższych względów przyjęcie proponowanej uchwały jest uzasadnione.