

**UCHWAŁA Nr XII/78/2019  
RADY GMINY PLATERÓW**

**z dnia 30 sierpnia 2019r.**

**w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Platerów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) w związku z art. 229 pkt 3 kpa i art. 238 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018r. poz. 2096 ze zm.), **Rada Gminy Platerów** uchwała, co następuje:

**§ 1**

Po rozpatrzeniu skargi na działalność Wójta Gminy Platerów, złożonej przez mieszkankę wsi Mężenin, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Skarg Wniosków i Petycji Rady Gminy w Platerowie w sprawie zarzutów zawartych w skardze, Rada Gminy w Platerowie uznaje skargę za bezzasadną, z przyczyn określonych w uzasadnieniu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Gminy, którą zobowiązuje się do zawiadomienia Skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
*Małgorzata Musiolik*

### **Uzasadnienie do Uchwały Nr XII/76/2019 Rady Gminy Platerów z dnia 30 sierpnia 2019r.**

Skargę na działania Wójta wniesioną przez mieszkankę wsi Mężenin omawiano na Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Platerów w dniu 29 sierpnia br. Po zapoznaniu się z wyjaśnieniami pracownika Urzędu Gminy p. S. Jasińskiej, prowadzącego sprawę p. M. Grochowskiej uznano skargę za bezzasadną.

W dniu 26.08.2019 r. Rada Gminy w Platerowie otrzymała dokumenty z Ministerstwa Sprawiedliwości Biuro Ministra – Wydział Skarg i Wniosków zawierającą korespondencję Pani Marii Grochowskiej nadesłaną 04 października 2017 r. oraz 10 czerwca 2019 r. wraz z załącznikami, stanowiącą w istocie „skargę na działalność Wójta Gminy Platerów”. W skardze zarzuca się Wójtowi Gminy Platerów nieprawidłowości przy sprzedaży użytkowanej przez Państwo Marię i Tadeusza Grochowskich części działki oznaczonej nr 314/2 w Mężeninie oraz naruszenie praworządności.

Rada Gminy Platerów zapoznała się ze skargą i wyjaśnia co następuje.

Pani Marianna Grochowska jest najemcą lokalu mieszkalnego należącego do komunalnego zasobu mieszkaniowego gminy oznaczonego nr 1 w budynku nr 60 w Mężeninie i z tego tytułu opłaca miesięczny czynsz najmu na rzecz gminy. Najem został nawiązany na podstawie umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 7116/9/93 z dnia 04.01.1993 r.

Państwo Maria i Tadeusz Grochowscy, emerytowani nauczyciele byli również użytkownikami części działki gminnej w narożniku północno-wschodnim, oznaczonej numerem 314/2 w Mężeninie o powierzchni do 0,30 ha. Cała nieruchomość ma powierzchnię 5,24 ha.

Przedmiotowa nieruchomość nr 314/2 jest wpisana do rejestru zabytków z zabytkowym parkiem okalającym dwór (pałac) z końca XVII wieku. Działka położona jest w strefie „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych z przeznaczeniem pod zieleń parkową z dopuszczeniem usług (symbol B6ZP/U) z istniejącym obiektem wpisanym do rejestru zabytków oraz sąsiedztwie zabudowy letniskowej (symbol B5ML). Jest to wpis w dokumencie gminnym - Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Dalsze zapisy są następujące: Ustalenia konserwatorskie ochrony dóbr kultury wpisane do planu miejscowego

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

MEŻENIN

a) Zespół dworski nr rej.. A-138 z dnia 31.12.1983 R.

-dwór mur, XIX/XX w., przebudowa 1936 r.

-brama wjazdowa murowana,

-park dworski XIX wiek,

OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE OCHRONĄ

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe.

Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły wyodrębnienie obszarów z zachowanymi na nich dobrami dziedzictwa kulturowego i objęcie ich strefami ochrony konserwatorskiej. Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych

pojedynczych obiektów umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na terenie Gminy Platerów, plan wyznacza następujące obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej:

Obszary objęte strefą „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Strefa „A” obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół, wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania terenu i krajobrazu. Strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmuje:

zespół dworski w Mężeninie,

a) w granicach strefy obowiązuje:

-zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,

-dopuszcza się rekonstrukcję wcześniej istniejących budynków będących elementami pierwotnego układu przestrzennego,

-zakaz dokonywania podziałów parcelacyjnych,

-zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,

-nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,

-nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji.

W planie podane są jeszcze inne ustalenia, jednak powyższe są najbardziej istotne w sprawie.

Faktem jest, że przedmiotowa działka nr 314/2 w przeszłości należąca do Skarbu Państwa pełniła rolę działki szkolnej, a w szczególności w okresie kiedy Państwo Grochowscy byli Dyrektorami tej placówki.

Działka szkolna straciła swój charakter w dniu 1 września 1999 r., gdyż z tym dniem weszła w życie Uchwała nr V/19/99 Rady Gminy w Platerowie z dnia 28 lutego 1999 r. w sprawie likwidacji Publicznej Szkoły Filialnej w Mężeninie podporządkowanej organizacyjnie Publicznej Szkole Podstawowej im. J. Korczaka w Platerowie. Zdarzenie to miało miejsce podczas sprawowania kadencji przez poprzedniego Wójta.

Pomimo, że nieruchomość przez długi czas była wykorzystywana jako działka szkolna to nie oznacza, że straciła ona swoje funkcje zapisane w Planie zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentach, jak np. księga wieczysta. Gmina jako właściciel mogła dysponować przedmiotową nieruchomością według uznania Rady Gminy w Platerowie.

Nadmieniam, że nieruchomość ta przez wiele lat nie była niewykorzystywana w ogóle i wymagała kapitalnego remontu o ogromnej wartości, którego Gmina Platerów nie była w stanie zrealizować. Rada Gminy po zasięgnięciu opinii mieszkańców wsi Mężenin zdecydowała o sprzedaży zabytkowego obiektu w trybie pierwszego publicznego przetargu ustnego nieograniczonego. Państwo Grochowscy byli o tym poinformowani.

Fakt zależnego posiadania niewielkiego kawałka gruntu przez Państwa Marię i Tadeusza Grochowskich nie mógł być przeszkodą w zbyciu całej nieruchomości. W dniu 22 kwietnia 2009 r. działka gminna oznaczona jako 314/2 decyzją Rady Gminy została sprzedana (Akt notarialny Repetorium A nr 1432/2009). Wydzielenie z nieruchomości „działki nauczycielskiej” aby pozostawić ją do korzystania Państwu Grochowskim było niemożliwe z uwagi na wcześniej opisany plan zagospodarowania w którym widnieje zapis „zakaz dokonywania podziałów parcelacyjnych”.

Zachowanie zabytkowych walorów nieruchomości w Mężeninie jest priorytetem. Nowy nabywca został do takich działań zobowiązany.

Faktem jest, że Państwo Grochowscy użytkowali niewielką część (do 0,30 ha) nieruchomości zabytkowej nr 314/2o powierzchni całkowitej 5,24 ha na różnych zasadach, jako działkę nauczycielską oraz na zasadzie cywilnoprawnej umowy dzierżawy, gdyż sami z takim wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy występowali.

Kolejne umowy podpisane były następująco:

-umowa dzierżawy z dnia 27 kwietnia 1993 roku na działkę nr 314/2 o pow. 0,30 ha , która wygasła dnia 01.09.1997 roku.

-podanie Państwa Grochowskich, które wpłynęło do U.G. dnia 09 stycznia 1998 roku o przedłużenie dzierżawy i umowa dzierżawy z dnia 09.02.1998 roku – na działkę numer 314/2 o pow. 0,30 ha, która wygasła dnia 31.03.2002 roku.

-podanie Państwa Grochowskich z dnia 5 stycznia 2003 roku – wpłynęło 07 stycznia 2003 roku o przedłużenie dzierżawy i umowa dzierżawy z dnia 17 lutego 2003 roku – na działkę nr 314/2 o pw. 0,30 ha., która wygasła dnia 01 marca 2005 roku.

-podanie Państwa Grochowskich z dnia 01.10.2005 r., które wpłynęło 04.10.2005 r. o przedłużenie dzierżawy i umowa z dnia 14 listopada 2005 roku- na działkę numer 314/2 o pow.0,30 ha, która wygasła dnia 14 listopada 2007 roku (załącznik nr 3 i 4 do uchwały),

-Podanie Pani Marii Grochowskiej z dnia 14 lutego 2008 r. o przedłużenie dzierżawy działki rolnej o pow. 0,03 ha.

Tak więc do dnia 14 listopada 2007 roku trwała dzierżawa 30 arów działki. Dalsza dzierżawa nie została przedłużona. Umowy dzierżawy wygasły ponieważ były terminowe.

Z tytułu zawieranych umów dzierżawy Państwu Grochowskiemu nie przysługiwało „prawo pierwokupu”. Dodatkowo nieruchomość oznaczona numerem działki 314/2 w Mężeninie nie jest nieruchomością rolną. Przeznaczenie tej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego zostało szeroko opisane powyżej. Zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. Nr 64, poz. 592, art.2 pkt 1) „nieruchomości rolnej” - należy rozumieć nieruchomość rolną w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne; Art. 3 ust 1 tej samej ustawy brzmi:

„W przypadku sprzedaży nieruchomości rolnej przez osobę fizyczną lub osobę prawną inną niż Agencja prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy jej dzierżawcy jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:

1) umowa dzierżawy zastała zawarta w formie pisemnej i ma datę pewną oraz była wykonywana co najmniej 3 lata licząc od tej daty;

2) nabywana nieruchomość wchodzi w skład gospodarstwa rodzinnego dzierżawcy lub jest dzierżawiona przez spółdzielnię produkcji rolnej.”

3) Jak wynika z powyższych przepisów przedmiotowa nieruchomość nie była nieruchomością rolną a ponadto nie wchodziła w skład rodzinnego gospodarstwa rolnego, ponieważ takiego Państwo Grochowscy nie posiadali. Prawo pierwokupu zostało w tym przypadku pominięte.

Poza tym, nadmieniam, że nigdy nie zostały przedstawione dokumenty o przydzieleniu tej działki jako działki użytkowanej z Karty Nauczyciela. Państwo Grochowscy, pomimo, że byli Dyrektorami szkoły nigdy nie zadbali o uregulowanie tej sprawy (Wydział Oświaty; Dyrektor Szkoły lub inny organ prowadzący szkołę nie wydał decyzji przydzielającej formalnie działkę).

Dopiero decyzją Wójta Gminy Platerów G.72243/2/08 z dnia 06.05.2008 roku przydzieliła część działki nr 314/2 o powierzchni 0,25 ha jako działkę nauczycielską. Decyzja ta została wydana tylko po to aby u nowego nabywcy dużej zabytkowej nieruchomości zabezpieczyć interesy emerytowanych nauczycieli Maria i Tadeusza Grochowskich, polegające na dalszym korzystaniu z tego kawałka gruntu. Taki też zapis został umieszczony

w akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości oznaczonej numerem działki 314/2 w obrębie Mężenin.

Akt ten jest dowodem w tej sprawie. Nowy właściciel nieruchomości podpisał umowę nie kwestionując tego zapisu.

Prawdziwe jest, że osoba, która zakupiła działkę z dniem 1 lutego 2010 r. pomimo interwencji Wójta Gminy odmówiła dalszego korzystania Państwu Grochowskiemu z nieruchomości. Niestety Gmina Platerów nie była w tym momencie stroną postępowania ponieważ działka nie znajdowała się już w jej posiadaniu. Nowy właściciel zgodnie z art 678 kodeksu cywilnego jest zobowiązany dotrzymać przyjętych zobowiązań. Z tego powodu Gmina nie była stroną w ewentualnym postępowaniu sądowym o odszkodowanie bo może ją być tylko nabywca nieruchomości. Stanowisko takie wynika wprost z przepisu kodeksu cywilnego dotyczące użytkowania a w szczególności art 252 i 265 oraz inne przepisy dotyczące praw oraz zapisy umowy.

Również w tej sytuacji Wójt Gminy Platerów nie pozostał bierny i aby zaoszczędzić Państwu Grochowskiemu procesów sądowych wykazał chęć swojej pomocy proponując do użytkowania działkę z zasobu gminnego oznaczoną numer 1120 o pow. 0,18 ha - na terenach letniskowych.

Rozmowy na temat proponowanej innej działki prowadzone były z Państwem Grochowskich w formie pisemnej. Pomimo wielokrotnie składanej przez Wójta Gminy propozycji udostępnienia działki gminnej do korzystania, Pani Marianna Grochowska nie określiła swojego stanowiska w tej sprawie.

Pismem dnia 26 marca 2012 r. Pani Maria Grochowska złożyła do Sądu Rejonowego w Siedlcach pozew o ochronę naruszonego posiadania i odszkodowanie.

Ostatecznie Sąd Rejonowy w Siedlcach I Wydział Cywilny Wyrokiem w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej Sygn. Akt: I C 1137/12 z dnia 14 sierpnia 2013 r. powództwo Pani Marii Grochowskiej oddalił.

Rada Gminy Platerów wyjaśnia dalej co następuje.

W piśmie z dnia 15.04.2013 r. Pani Maria Grochowska zaakceptowała przedmiotową proponowaną działkę nr 1120 o pow. 0,18 ha pod warunkiem zobowiązania Wójta Gminy o jej sprzedaży za „symboliczną złotówkę”. Wójt Gminy Platerów pismem z dnia 07.05.2013 r. podtrzymał swoje stanowisko dotyczące przydzielenia do osobistego użytkowania Pani Marianny Grochowskiej działki gminnej położonej w Mężeninie, oznaczonej numerem 1120 o pow. 0,18 ha- w ramach

art 56 ustawy z dnia 26 stycznia 1982 roku Karta Nauczyciela. Nie mógł złożyć zobowiązania o sprzedaży za „symboliczną złotówkę” z uwagi na przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 roku nr 102, poz. 651 za zmianami), artykuł 37 ust. 2 i ust 3 ustawy nie zezwala Wójtowi Gminy na zbycie takiej nieruchomości w trybie bezprzetargowym, a tym bardziej w formie zaproponowanej przez Panią Grochowską -Cytuję art 37 ust 3 ustawy: ”Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiący własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki”.

Wójt Gminy Platerów pismem z dnia 14.06.2013 r. ponowił swoją propozycję udostępnienia do użytkowania działki nr 1120, ponadto usunięcie z niej drzew oraz ogrodzenie stalową siatką.

Prowadzone mediacje z Panią Marią Grochowską nie przyniosły rezultatu. Lokatorka odrzuciła ostatecznie propozycję Wójta Gminy.

Odpowiadając na zarzuty zawarte w piśmie z dnia 4 października 2017 r. oraz 10 czerwca 2019 r. wyjaśniamy:

Zarzut dotyczący odszkodowania za sprzedaż użytkowanego przez Państwa Grochowskich niewielkiej części działki 314/2:

Państwo Grochowscy dostali także propozycję przydzielenia do użytkowania działki na innych gruntach gminnych - położonych w pobliżu zamieszkania, w tej samej wsi, w niezbyt oddalonym miejscu. Problem jest jednak taki, że Państwo Grochowscy nie są zainteresowani użytkowaniem działki tylko uzyskaniem od gminy odszkodowania pieniężnego. Takiego odszkodowania „Karta Nauczyciela” nie przewiduje. Gmina odmówiła jego wypłaty a Państwo Grochowscy starają się wszelkimi sposobami takie odszkodowanie od gminy uzyskać.

Zarzut dotyczący zażądania przez gminę wnoszenia opłat dzierżawy za użytkowaną część działki nr 314/2 o wielkości 0,30 ha z chwilą likwidacji szkoły w dniu 1 września 1999r.:

Wyjaśniamy, że z tytułu zawartych umów dzierżawy czynsz dzierżawny był naliczany i zapłacony w niżej wymienionych latach:

1987 r.-240 zł.; 1988 r. - 240 zł.;1989 r.-240 zł. W innych latach czynszu dzierżawczego nie było.

W umowie dzierżawy stosowany był zapis: „Dzierżawcę zwalnia się z czynszu dzierżawczego z uwagi na zapis – Karty Nauczyciela”.

*Reasumując*

Jak wynika z powyższego oraz posiadanych przez gminę dokumentów, sprzedaż przedmiotowej działki nr 314/2 w miejscowości Mężenin została przeprowadzona z zachowanym porządkiem i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Pani Maria Grochowska od kilku lat nieustannie występuje z roszczeniami do Wójta i Rady Gminy dotyczącymi także innej nieruchomości- zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego z komunalnego zasobu gminy. Gmina nie wykazuje lokalu do sprzedaży z uwagi na negatywną opinię, mieszkańców Wsi Mężenin, którzy chcą pozostawienia lokalu w zasobach gminy argumentując to jako ewentualną rezerwę socjalną mieszkańców sołectwa Mężenin i Mężenin Kolonia.

Lokal wynajmowany przez Panią Marię Grochowską jest jednym z lepszych lokali w zasobie mieszkaniowym gminy. Gmina systematycznie stara się poprawić stan budynku i o niego dba.

W ostatnich latach został wykonany remont ciekącego dachu, założono nową instalację elektryczną wewnętrzną, wybudowano 3 nowe piece grzewcze, wykonano przydomową oczyszczalnię ścieków, naprawiono dymniki. Lokatorzy nie potrafili docenić i zauważyć tego faktu.

Roszczenia Pani Marii Grochowskiej są nieustanne. Pismem z dnia 6.04.2019 r. (wpłynęło dnia 10.04.2019 r.) lokatorka zażądała od Wójta Gminy przekształcenia prawa zajmowanego przez nią mieszkania w prawo własności. Postanowieniem dnia 12.04.2019 r. Wójt Gminy odmówił wszczęcia postępowania w tej sprawie co zostało dodatkowo potwierdzone postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 23.05.2019 r. (załącznik nr 8, 9,10)

Odpowiadając na kolejny zarzut Pani Marii Grochowskiej informujemy, że Wójt Gminy sprawuje władzę 4 kadencję i nie jest związany z żadnym „klanem rodzinnym i kolesiowskim”, jak to ujęła Pani Grochowska. Wszelkie ważne decyzje, takie jak sprzedaż nieruchomości gminnych dostosowuje do uchwał podjętych przez Radę Gminy.

Wójt Gminy zawsze działa na korzyść swoich mieszkańców.

W związku z powyższym, skarga złożona przez Panią Marię Grochowską jest bezzasadna i zostaje oddalona.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
Małgorzata Musiolik

**WYNIKI GŁOSOWANIA**  
**XII nadzwyczajna sesja Rady Gminy Platerów**  
**z dnia 30 sierpnia 2019r.**

1		w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Platerów		
		„ZA”	„PRZECIW”	„WSTRZYMAŁ/A SIĘ”
1.	ANTOSIUK WOJCIECH	x		
2.	BARANOW WIKTOR	x		
3.	HAWRYLUK ELŻBIETA DOROTA	x		
4.	JACIUK KRZYSZTOF	x		
5.	KINOWSKI KAZIMIERZ TADEUSZ	x		
6.	KUBIĆ URSZULA KATARZYNA	x		
7.	KULIŃSKI KAMIL	x		
8.	LUDWICZUK RADOSŁAW	x		
9.	MUSIOLIK MAŁGORZATA ELŻBIETA	x		
10.	PYTEL ROMAN MIROSŁAW	x		
11.	SZEW CZUK URSZULA STANISŁAWA	x		
12.	TOBOTA EUZEBIUSZ ADAM		NIE	OBECNY
13.	TOŁTYŻEWSKI MICHAŁ	x		
14.	WAWRYNIUK AGATA	x		
15.	WOJTCZUK EDYTA AGNIESZKA	x		
	<b>RAZEM</b>	14	0	0