



Opinia w sprawie projektów uchwał na sesję Rady Miejskiej Cieszyna w dniu 27.04.2023 r. – część II

Uchwała w sprawie rozpatrzenia skargi osoby fizycznej z dnia 2 marca 2023 r. na Burmistrz Miasta Cieszyna

W związku z wyrażonymi na komisji skarg i wniosków wątpliwościami co do projektu w/w uchwały wyjaśniam:

Przedmiotem skargi może być zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących.

Skarżąca wskazała w skardze jednoznacznie, że wnosi skargą na działania Burmistrz Miasta Cieszyna i pracowników wydziału gospodarki nieruchomości, które w jej ocenie naruszają jej interes.

Rada Miejska Cieszyna jest organem właściwym dla rozpatrzenia skargi.

Podejmowane przez Burmistrz Miasta Cieszyna w opisanej przez Skarżącą sprawie działania stanowią realizację jej ustawowych zadań takich jak reprezentowanie gminy i gospodarowanie mieniem komunalnym. Przedmiotowe zadania Burmistrz wykonuje przy udziale aparatu urzędniczego – pracowników urzędu.

Nie sposób stwierdzić, że wykonując przedmiotowe obowiązki Burmistrz nie działa jako organ administracji publicznej. Co prawda, finalnie czynności mają doprowadzić do zawiązania stosunku cywilnoprawnego, jednakże to sam stosunek cywilnoprawny będzie objęty rygiorem przepisów prawa cywilnego. Natomiast czynności podejmowane przez Burmistrz Miasta w procedurze zawierania umowy, mające umocowanie w przepisach prawa administracyjnego są czynnościami z zakresu administracji publicznej.

Odmierna wykładnia uniemożliwiłaby Skarżącej realizację prawa do wniesienia skargi, które jest prawem konstytucyjnym każdego obywatela.

W tym duchu skonstruowane zostały również przepisy kodeksu postępowania administracyjnego w sprawie skarg- przepis art. 240 stanowi, że nawet gdy skarga nie podlega rozpatrzeniu według przepisów kodeksu lub nie należy do właściwości organów administracji publicznej to przepisy kpa stosuje się odpowiednio.

Wobec powyższego projekt uchwały uważam za prawidłowy.

Uznanie skargi za zasadną powinno wiązać się z ustaleniem, że Burmistrz Miasta dopuściła się w sprawie będącej przedmiotem skargi zaniedbań (nie dopełniła spoczywających na niej obowiązków)

lub wykonała swoje obowiązki nienależycie. Dokonując oceny podjętych działań radni powinni mieć na uwadze spoczywające na organie obowiązki wynikające z przepisów prawa.

Ocena dowodów sporządzonych przez specjalistów, w tym operatów szacunkowych, jest mocno ograniczona pod względem działań, które może podjąć organ czy sąd administracyjny. Te podmioty nie posiadają bowiem takiej wiedzy, na podstawie której możliwe byłoby podważenie prawidłowości sporządzenia operatu. Naczelny Sąd Administracyjny w swoim orzecznictwie zwraca uwagę, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Autor operatu a nie organ administracji publicznej czy sąd, w oparciu o posiadane w tym zakresie wiadomości specjalne dokonuje wyboru podejścia i metody selekcji nieruchomości i wybiera te, które stanowią następnie przedmiot jego badań. W orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że pozycja rzeczoznawcy majątkowego jest zbliżona do statusu osoby zaufania publicznego. Zarówno przepisy prawa, jak również standardy zawodowe oraz kodeks etyki nakładają na rzeczoznawcę majątkowego przy dokonywaniu wyceny nieruchomości obowiązek wykorzystania posiadanej wiedzy specjalistycznej i reguł doświadczenia, a nadto wymagają dołożenia należytej staranności. Jakkolwiek opinia jest dowodem w sprawie i podlega ocenie według kryteriów procesowych, to jednak ocena operatu szacunkowego przez organ administracji nie jest możliwa w takim zakresie, w jakim miałyby dotyczyć wiadomości specjalnych. NSA podkreśla, że nawet sąd nie może wkraczać w sferę wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły rzeczoznawca majątkowy. Stanowiłoby to bowiem naruszenie art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym stanie rzeczy Burmistrz Miasta Cieszyna mogła wyłącznie wskazać stronie niezadowolonej z treści operatu możliwość jego zakwestionowania w trybie art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co uczyniła. Skorzystanie z przedmiotowej możliwości zależy od inicjatywy samej strony. Mając na uwadze sformułowany w przepisach obowiązek prawidłowego zarządzania mieniem komunalnym brak było podstaw do kwestionowania operatu przez Burmistrz Miasta, takie działanie byłoby sprzeczne z interesem gminy, którą reprezentuje.

Wobec powyższego w zaistniałym stanie faktycznym w mojej ocenie nie można zarzucić Burmistrz Miasta Cieszyna zaniedbań lub nienależytego wykonania obowiązków.

Cieszyn, 20 kwietnia 2023 r.

Kinga Osak

Radca prawny