

# Wystąpienie Dariusza Wajsa w sprawie winnicy podczas IV Sesji VII kadencji Rady Miejskiej w Rakoniewicach

Szanowni Państwo, sprawę winnicy należy rozpatrywać na dwóch płaszczyznach. Na płaszczyźnie administracyjno-prawnej i na płaszczyźnie społecznej. Ja nie będę oceniał tej sprawy z punktu widzenia społecznego ponieważ mieszkańcy gminy Rakoniewice wcześniej czy później sami ocenią czy sprzedaż winnicy to był dobry, czy też zły pomysł. Ja dzisiaj chciałbym się skupić wyłącznie na aspekcie administracyjno-prawnym tej sprawy, ale zanim do tego przejdę chciałbym przybliżyć Państwu nieco informacje na temat omawianego miejsca.

Winnica to nie tylko działki oznaczone numerami: 42, 43 i 50/3. Winnica to zdecydowanie coś więcej. Dziś rano – tuż przed sesją – pozwoliłem sobie odwiedzić stronę internetową Urzędu Miejskiego Gminy Rakoniewice. Tam – w dziale „Turystyka” (Turystyka > Przewodnik > Tereny Rekreacyjne – znajduje się opis winnicy. Pozwolę sobie w tym miejscu przytoczyć fragment tego opisu: *„Winnica jest to malowniczy, spokojny zakątek Rakoniewic, położony blisko Stadionu Sportowego „Sokół”. Uroku dodaje staw otoczony lasem i piękną zielenią. Przy stawie wybudowano sklepik, w którym można kupić lody, napoje zimne, kawę, słodycze czy fast-foody. Zakupić tam też można prace wykonane przez młodzież Warsztatów Terapii Zajęciowej: upominki z ceramiki, kartki okolicznościowe, kalendarze, zeszyty, poduszki, stroiki itp. ...”*

Taka właśnie była winnica. Była miejscem malowniczym i spokojnym. Miejscem z którym wielu ludzi było związanych emocjonalnie. Jednak - jak już wcześniej wspomniałem - nie o emocjach będę rozprawiał, a wyłącznie o faktach, o faktach administracyjno-prawnych.

## Udostępnienie informacji publicznej

Szanowni Państwo, od tego wszystko się zaczęło. 13 października 2014 r. (data sporządzenia dokumentu) złożyłem wniosek do Burmistrza Rakoniewic o udostępnienie informacji publicznej, a konkretnie o udostępnienie kopii operatu szacunkowego dotyczącego wyceny nieruchomości zwanej potocznie winnicą. Blisko dwa tygodnie później otrzymałem odpowiedź odmowną. Nie będę się skupiał tutaj na wszystkich aspektach tej odmowy ponieważ nie ma na to czasu. Nie mniej jednak zgodnie z procedurą administracyjną forma i termin załatwienia takiej sprawy są precyzyjnie

określone w prawie administracyjnym i nie ma odstępstw od nich. Jeśli chodzi o formę to udostępnienie informacji publicznej może zostać zrealizowane w następujący sposób:

- w formie określonej we wniosku
- w formie decyzji administracyjnej o odmowie udostępnienia informacji publicznej
- w formie decyzji administracyjnej o umorzeniu postępowania o udostępnienie informacji publicznej

Tymczasem odpowiedź, którą otrzymałem od burmistrza Rakoniewic nie kwalifikuje się do żadnej z powyższych form załatwienia ów sprawy. Otrzymałem pismo, które w ostatnim jego akapicie brzmi: „W tym stanie rzeczy nie ma możliwości rozpatrzenia Pana wniosku z dnia 13 października 2014 r., w sposób i w formie w nim zawartej”. Biorąc pod uwagę formę treść ów pisma należy jednoznacznie stwierdzić, iż nie jest to decyzja, gdyż decyzja powinna, m.in., posiadać pouczenie o możliwości odwołania się od niej. W związku z powyższym należy podkreślić, iż było to klasyczne złamanie procedury administracyjnej.

Kolejne moje pismo (27.10.2014), tzw. „Wezwanie do usunięcia naruszenia prawa”, otworzyło mi furtkę z możliwością przejrzenia operatu szacunkowego. I w tym przypadku nie obyło się bez przeszkód, ale z powodu ograniczonego czasu zakończę tę kwestię w tym miejscu.

## Operat szacunkowy

Po miesiącu zmagania z machiną urzędniczą (13.10 – 12.11.2014) uzyskałem możliwość wglądu do operatu szacunkowego nieruchomości położonej w obrębie działek: 42, 3 i 50/3, nieruchomości potocznie zwanej winnicą.

Po obejrzeniu operatu okazało się, iż jest on – delikatnie mówiąc – sporządzony nierzetelnie. W tym miejscu pozwolę sobie przytoczyć kilka najważniejszych uwag dot. tego operatu:

1. Analiza i charakterystyka rynku:
  - a) niewłaściwy dobór transakcji: do porównania przyjęto transakcje gruntami położonymi tylko na terenach wiejskich (np. Niemierzyce, Wioska, Rakoniewice Wieś, Rostarzewo, Ruhocice),
  - b) zbyt duża rozbieżność cen transakcyjnych (od 38.708,41 zł/ha do 174.242,42 zł/ha),  
*taka rozbieżność cenowa za 1ha powoduje, że tych nieruchomości nie można traktować jako*

*nieruchomości podobne. Różnica między ceną maksymalną i minimalną przekracza cenę minimalną (delta cen),*

- c) zbyt duża rozpiętość powierzchni nieruchomości (od 0,66 ha do 11,01 ha)
2. Niepełny opis nieruchomości – rzeczoznawca w opisie nie wspominał o stawach na gruncie. Brak opisu dotychczasowego sposobu użytkowania.
3. Niepełny opis sąsiedztwa i lokalizacji nieruchomości – nie opisuje stanu faktycznego, nie uwzględnia się obecności stadionu z kompleksami boisk oraz osiedla domów jednorodzinnych przy ul. Piaskowej,
4. Niekonsekwencja w przyjętych założeniach:
  - a) Rzeczoznawca określił cechy rynkowe gruntów i użytków rolnych nieruchomości. Jedną z tych cech jest położenie nieruchomości: dobre, przeciętne lub niekorzystne, gdzie cecha „dobre” oznacza, że nieruchomość usytuowana jest w odległości do 3 km od rynku zbytu i zaopatrzenia i ma bezpośredni dostęp do drogi utwardzonej. Zdaniem rzeczoznawcy położenie wycenianej nieruchomości jest dobre, choć wykracza poza kryteria przyjęte dla położenia dobrego - nie ma do niej dostępu do drogi utwardzonej (na str. 7 operatu czytamy: *„Położenie nieruchomości zadawalające. Brak dostępu do drogi publicznej. Dojazd duktami leśnymi o nawierzchni ziemnej do gruntów przyległych”*; na str. 9 operatu: *„szacowane działki położone są w sąsiedztwie gruntów rolnych i leśnych. Bez dostępu do drogi”*), str. 2 operatu: *„Dostęp do nieruchomości – na dzień wizji lokalnej grunty bez dostępu do drogi”*.

W tym miejscu pozwolę sobie przytoczyć definicję drogi utwardzonej

***Droga twarda (droga o nawierzchni twardej, droga utwardzona):***

*W polskim [Prawie o ruchu drogowym](#), została określona jako droga z jezdnią o nawierzchni bitumicznej, betonowej, kostkowej, klinkierowej lub brukowcowej oraz z płyt betonowych lub kamienno-betonowych, jeżeli długość nawierzchni przekracza 20 m[3]. Inne drogi są [drogami gruntowymi](#).*

Fragment ogłoszenia o przetargu (BIP): *„Dojazd do działek - gruntami leśnymi o nawierzchni ziemnej.”*

- b) w wyciągu z operatu szacunkowego, w punkcie „Opis nieruchomości” czytamy: *„na datę wizji lokalnej (8 czerwca 2014 r. – str. 2 operatu lub 2 czerwca 2014 r. str. 5*

*operatu) grunt niezabudowany*". Natomiast na stronie 9 tego samego operatu czytamy: *„Zabudowa i nakłady nie są uwzględnione w wycenie i zostaną usunięte przez użytkownika gruntu”*.

5. W operacie zapisano: brak dostępu do mediów - strona 9 operatu: *„Uzbrojenie terenu w zasięgu - brak”*, natomiast w ogłoszeniu o przetargu jest informacja, że media są w zasięgu, Fragment ogłoszenia o przetargu (BIP): *„Uzbrojenie terenu w zasięgu: energia, woda.”*
6. Wyceny dokonano dla aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Właściwe trudno znaleźć w operacie zapis mówiący o tym w jaki sposób ów grunt był użytkowany. Na stronie 10 operatu czytamy: *„Ustalono, że optymalnym a jednocześnie najbardziej prawdopodobnym sposobem użytkowania przedmiotowej nieruchomości, będzie zachowanie jej dotychczasowej funkcji, a więc kontynuacja aktualnego sposobu użytkowania. W związku z powyższym, określono wartość rynkową praw do nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania.”*

W związku z powyższym, powstaje pytanie, w jaki sposób grunt był aktualnie użytkowany - rolniczo czy też może rekreacyjnie?
7. Brak protokołu z wizji (ogłędzin) nieruchomości – *protokół nie stanowi elementu operatu, który musi obligatoryjnie się w nim znaleźć, jednakże w świetle powyższych ustaleń dołączenie takiego protokołu rozwiązałoby wiele wątpliwość,*
8. Na str. 11 rzeczoznawca napisał, że zastosował podejście porównawcze - metodę korygowania ceny średniej, w operacie czytamy: *„Ponieważ oszacowanie przedmiotowego prawa wymaga określenia wartości rynkowej, zdecydowano przeprowadzić wycenę w podejściu porównawczym, metodą skorygowanej ceny średniej, gdyż pozwala ona na uzyskanie wartości najbardziej wiarygodnej”*, a tymczasem dalej wskazuje, że zastosował podejście porównawcze - metodę porównywania parami, cytat (str. 16 operatu) *„Wartość nieruchomości wyznaczono w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami”*.

Szanowni Państwo, czy tak powinien wygląda operat szacunkowy? Zadajmy sobie pytanie co powinniśmy zrobić, aby taka sytuacja nie powtórzyła się więcej. Czy w obliczu takiej nierzetelności, z jaką bez wątpienia mamy do czynienia w przypadku tego operatu, powinniśmy być bierni?

# Rażące naruszenie prawa przy organizacji przetargu na sprzedaż winnicy

To nie koniec. Jak już wcześniej wspomniałem sprawa winnicy jest wielowątkowa. Udostępnienie informacji publicznej i nierzetelność w opracowaniu operatu szacunkowego to nie wszystkie wątki tej sprawy. Kolejna kwestia to kwestia rażącego naruszenia prawa przy organizacji przetargu na sprzedaż winnicy.

Pismem z 6 listopada 2014 r. wezwałem burmistrza Rakoniewic do odwołania przetargu dot. sprzedaży nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 42 i 43 oraz działki nr 50/3.

W przywołanym piśmie, wskazałem nieprawidłową podstawę prawną na jaką burmistrz Rakoniewic powołał się przy organizacji przetargu na sprzedaż winnicy. Przetarg został ogłoszony na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Powołany przepis stanowi, że *jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym właściwy organ albo minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 2.*

Analiza ogłoszeń zamieszczonych w BIP nie wykazała, aby w ciągu ostatnich 6 miesięcy odbył się już jeden przetarg na zbycie nieruchomości, o których mowa powyżej. Dodatkowo należy wskazać, że jeśli byłby to drugi przetarg na sprzedaż tej samej nieruchomości, to taka informacja powinna znaleźć się w ogłoszeniu (art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ostatecznie burmistrz Rakoniewic potraktował moje wezwanie do odwołania przetargu za bezpodstawne. Uznając jednocześnie powołanie się na niewłaściwą podstawę prawną jako zwykłą pomyłkę.

Sprawę ów skierowałem do organów nadzoru: Wojewody Wielkopolskiego i Regionalnej Izby Obrachunkowej. Niestety, obie instytucje uznały, iż nie są właściwymi do zbadania tej sprawy wskazując jednocześnie Radę Miejską Gminy Rakoniewice jako kompetentną do jej rozstrzygnięcia.

# Podsumowanie

Szanowni Państwo, podsumowując: 12 wytworzonych dokumentów, godziny pracy mojej i urzędników, znaczki, koperty, zwrotki etc. Wydawałoby się, że w kraju demokratycznym doczekaliśmy się procedur, które ułatwią statystycznemu Kowalskiemu załatwienie spraw urzędowych łatwo i sprawnie. Niestety, wszystko wskazuje na to, że mamy jeszcze sporo do nadrobienia.

Wysoka Rado, dziś mamy rozstrzygnąć skargę na działalność burmistrza w zakresie węższym niż przedstawiony przeze mnie, bo tylko w części dot. rażącego naruszenia prawa przy przeprowadzaniu przetargu na sprzedaż winnicy. Sądzę jednak, że w ostatecznym rozrachunku powinniśmy wziąć wszystkie kwestie pod uwagę.

Na zakończeniu dodam tylko, iż każdy z nas reprezentuje wszystkich mieszkańców gminy Rakoniewice. Nie tylko mieszkańców wybranego okręgu wyborczego. Proszę to wziąć pod uwagę przy podjęciu ostatecznej decyzji dot. przedmiotowej skargi.