

**UCHWAŁA NR XV/101/11
RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE**

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie skargi Pani Heleny Awdziej na uchwałę w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz 1218, z 2008 roku Nr 180, poz.1111, nr 223, poz.1458 z 2009 roku Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz.146,Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675,Nr 40, poz.230, z 2011 r. Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113) oraz art. 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. Nr 153, poz.1270, z 2004, Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 94, poz. 788, Nr 250, poz. 218, z 2006 r. Nr 38, poz. 268, Nr 208, poz.1536, Nr 217, poz. 1590, z 2007 r. Nr 120, poz. 818, Nr 121, poz. 831, Nr 221, poz. 1650, z 2008 r. Nr 190, poz. 1171, Nr 216, poz. 1367, z 2009 r. Nr 53, poz.433, Nr 144, 1179, Nr 216, poz.1676, Nr 221, poz. 1736, Nr 178, poz. 1375, z 2010 r. Nr 36, poz. 196, Nr 122, poz. 826, Nr 197, poz. 1307, Nr 182, poz. 1228, z 2011 Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 76, poz. 409) uchwała się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnąć skargi wniesionej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku przez Helenę Awdziej na uchwałę Rady Miejskiej w Sokółce Nr LII/399/10 z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

§ 2. Przesłać skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku wraz z aktami sprawy. Odpowiedź na skargę stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Jerzy Kazimierowicz

ZAŁĄCZNIK

do uchwały Nr XV/101/11

Rady Miejskiej w Sokółce

z dnia 30 sierpnia 2011r

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku

Skarżący: Helena Awdziej
ul. Szkolna 1
16-100 Sokółka

Skarżony organ
Rada Miejska w Sokółce
Plac Kościuszki 1
16-100 Sokółka

ODPOWIEDŹ NA SKARGĘ

Rada Miejska w Sokółce wnosi o:

1. oddalenie w całości skargi wniesionej przez Panią Helenę Awdziej, na uchwałę z 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości;
2. obciążenie Skarżącej kosztami postępowania.

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2006 roku Rada Miejska w Sokółce podjęła uchwałę Nr XLII/319/06, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka, który jest aktem prawa miejscowego i jego ustalenia wiążą zarówno Burmistrza Sokółki jak i wszystkich właścicieli nieruchomości. Zgodnie z § 7 pkt 6 ppkt 6 wyżej cytowanej uchwały, na rysunku planu zostały określone symbolem 6MN - tereny wymagające przeprowadzenia scalenia i ponownych podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Natomiast z art. 22. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.03.80.717) wynika, że „*Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami*”.

Redakcja art. 22 u.p.z.p. daje podstawy do uznania, iż podjęcie uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości w przypadku określonym w tym przepisie ma charakter obligatoryjny. Wynika z powyższego to, że uchwała rady gminy o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości jest zależna od uchwały w sprawie m.p.z.p., określającej obszar objęty przyszłym scaleniem i podziałem oraz jego przeznaczenie i należy przyjąć, iż rada gminy, będąc zainteresowana urzeczywistnieniem swojej uchwały w sprawie m.p.z.p., podejmie niezwłocznie uchwałę uruchamiającą postępowanie scaleniowo-podziałowe.

W dniu 28 kwietnia 2009 roku została podjęta przez Radę Miejską w Sokółce uchwała Nr XXXVI/294/09 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej na podstawie art. 102. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami. *Art. 102 ma brzmienie: "Gmina może dokonać scalenia i podziału nieruchomości, o którym mowa w art. 101 ust. 1. Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości określa plan miejscowy.*

2. Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50 % powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.

3. O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem."

Z powyższego wynika, że rada, jak to stanowi art. 102 ust. 3 może podjąć uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału i jest to upoważnienie ustawowe do wszczęcia postępowania z urzędu (Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami z 2007 roku opracowany przez Gerarda Bieniek, Stanisława Kulas, Zenona Marmej i Eugeniusza Mzyk str. 383).

Działka oznaczona Nr 2155 z uwagi na to, że przeznaczona jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod scalenie i podział została ujęta w uchwale w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej.

Uchwała Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 28 kwietnia 2009 roku Nr XXXV/294/09 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej była podstawą do rozpoczęcia prac geodezyjnych przez wyłonionego w drodze przetargu geodetę uprawnionego oraz sporządzenia dokumentacji geodezyjno-kartograficznej. Dokumentacja geodezyjno-kartograficzna wykonana przez geodetę uprawnionego została przyjęta do Powiatowego Ośrodka Geodezyjno-Kartograficznego w dniu 15 maja 2010 roku i zarejestrowanym pod. Nr 1672.001-141/09.

Uchwała Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 28 kwietnia 2009 roku Nr XXXV/294/09 w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Sokółce przy ul. Konopnickiej została ujawniona w III dziale wszystkich księgach wieczystych.

Wycenę nieruchomości objętych scaleniem i podziałem przy ul. Konopnickiej zlecono Rzeczoznawcy majątkowemu wyłonionemu w drodze przetargu publicznego Małgorzacie Stankiewicz na podstawie paragrafu 2 pkt. k umowy Nr 2/U/2009 - "wykonanie wycen nieruchomości do odszkodowania" (znajduje się w aktach sprawy). Wszystkie operaty dotyczące szacunku gruntów objętych scaleniem zostają dołączone i przekazane WSA w Białymstoku wraz z niniejszą uchwałą.

Odnosząc się do zastrzeżeń co do operatów szacunkowych w aktach sprawy znajduje się wyjaśnienie rzeczoznawcy majątkowego - w dniu 16 kwietnia 2010 roku Rzeczoznawca majątkowy przekazała operat szacunkowy z korektą określenia wartości zadrzewień i zakrzaczeń na działce Nr 2155 stanowiącej własność Pani Heleny Awdziej.

Ponad to w postępowaniu scaleniowym Pani Helena Awdziej reprezentowana była przez pełnomocnika mecenas Agnieszkę Zemke-Górecką i w toku postępowania Pani mecenas nie wносиła, żadnych uwag, które mogłyby świadczyć, lub sygnalizować niewłaściwe postępowanie urzędu. Pani Mecenas Agnieszka Zemke-Górecka w dniu 18 stycznia 2010 wystąpiła o sporządzenie i wydanie kopii 4 operatów szacunkowych i 22 stycznia 2010 roku za zwrotnym poświadczeniem odbioru kopie tych operatów zostały przesłane. W dniu 14 stycznia 2010 roku upoważniony przez Pełnomocnika Heleny Awdziej

Panią Agnieszkę Zemke-Górecką aplikant Adrian Sylwanowicz zbadał całość akt sprawy dotyczącej scalenia i podziału. Nie wniesiono żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z art. 103 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w okresie kiedy projekt uchwały wyłożony był do wglądu, uczestnicy postępowania mogli składać na piśmie wnioski, uwagi i zastrzeżenia do tego projektu. We wnioskach uczestnicy postępowania mogli wskazywać działki gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Złożone wnioski, uwagi i zastrzeżenia podlegały zaopiniowaniu przez Radę uczestników scalenia a o sposobie załatwienia wniosków, uwag i zastrzeżeń, rozstrzyga rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości.

Pani Helena Awdziej korzystając z uprawnienia art. 103 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami złożyła dwa pisma w dniu 21 stycznia 2010 roku i 1 lutego 2010 roku, którymi wniosła swoje zastrzeżenia, uwagi i wnioski do wyłożonego w dniach od 11 stycznia 2010 roku do dnia 2 lutego 2010 roku do wglądu uczestnikom scalenia projektu uchwały Rady Miejskiej w Sokółce o scaleniu i podziale nieruchomości. Załącznik Nr 7 do Uchwały zawiera uzasadnienie do wniesionych wniosków, uwag i zastrzeżeń.

Rada uczestników scalenia w protokole Rady spisany w dniu 23 lutego 2010 roku zgodnie z art. 103 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami negatywnie zaopiniowała wszystkie uwagi i zastrzeżenia wniesione przez Panią Helenę Awdziej, również Rada Miejska w Sokółce je odrzuciła jako nie zasadne. Również Rada Miejska w Sokółce uznała te uwagi za niezasadne.

Skargi, które kieruje na dzień dzisiejszy Pani Helena Awdziej do wielu instytucji dotyczą tych samych zastrzeżeń, które wniosła w swoich pismach wymienionych wyżej.

Ponadto, należy się odnieść do zarzutu zawartego w skardze mówiącego, o tym, że Pani Helena Awdziej żadnym Aktem Notarialnym nie przekazywała Gminie swoich gruntów i pozbawiono jej bez jej zgody jej własności. W postępowaniu scaleniowym, które tu miało miejsce zgodnie z Art. 105. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami *cyt.* "Powierzchnię każdej nieruchomości objętej scaleniem i podziałem pomniejsza się o powierzchnię niezbędną do wydzielenia działek gruntu pod nowe drogi lub pod poszerzenie dróg istniejących. Pomniejszenie to następuje proporcjonalnie do powierzchni wszystkich nieruchomości objętych scaleniem i podziałem oraz do ogólnej powierzchni działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi i pod poszerzenie dróg istniejących.... oraz 4. Działki gruntu wydzielone pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących, niebędących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, **przechodzą z mocy prawa na własność gminy.**". Uchwała Nr LII/399/10 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29.06.2010 roku o scaleniu i podziale nieruchomości, w paragrafie 1 ust. 3 pkt. 16 potwierdza to prawo. Uchwała została wprowadzona w operacie ewidencji gruntów i budynków oraz w księdze wieczystej. Z powyższego wynika, że zawarcie Aktu Notarialnego nie tylko było nie konieczne ale wręcz nie możliwe.

Skarga na niewykupienie nieruchomości Pani Heleny Awdziej przez Burmistrza Sokółki, jest całkowicie bezzasadna. Burmistrz Sokółki poinformował w dniu 16 marca 2009 roku w piśmie Nr GR. 7214 – 55/08 (przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału) Panią Helenę Awdziej, że jest możliwe wykupienie przez Gminę Sokółka nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym Nr 2155 o powierzchni 0.4462 ha, po cenach rynkowych, które ustali rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym. W przypadku wykupienia przez Gminę Sokółka działki Nr 2155 o powierzchni 0.4462 ha,

do scalenia w miejsce Pani Heleny Awdziej weszłaby Gmina Sokółka. Poinformowano, również, że cena wykupu działki wynosząca 150 zł za 1 m² jest ceną za wysoką. Według ostatnich danych na rok 2009 wynikających z operatów szacunkowych opracowywanych do innych postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości gminnych, wartość nieruchomości w rejonie ulicy Konopnickiej i Batorego kształtuje się od 47 do 70 zł za 1m². Poinformowano również, że w przypadku dokonania szacunku działki stanowiącej własność Pani Heleny Awdziej, wartość może być inna, niż wskazany przedział, lecz bardziej zbliżona do przedziału cen 47 do 70 zł za 1m² niż do ceny wskazanej przez Panią tj. 150 zł za 1 m².

W związku z powyższym, proszono Panią Helenę Awdziej o zajęcie stanowiska i udzielenie odpowiedzi, czy wyraża zgodę na sprzedaż Gminie Sokółka działki Nr 2155 po cenie kształtującej się na rynku, ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która z pewnością będzie niższa niż 150 zł za 1 za m². Pani Helena Awdziej nadal podtrzymała i podtrzymuje na dzień dzisiejszy swoją cenę wynoszącą 150 zł za m².

Pani Helena Awdziej wносиła że na podstawie art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami Gmina Sokółka ma obowiązek wykupienia jej działki. Artykuł ten mówi o tym, że cyt. *"Gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży;"*. Artykuł, ten wymienia przypadki, kiedy gmina może skorzystać z prawa pierwokupu, ale dotyczy on tylko i wyłącznie przypadków, kiedy nieruchomość jest zbywana w drodze sprzedaży, w tym przypadku nie ma to zastosowania i jest to uprawnienie Gminy a nie obowiązek.

Sprawa wykupienia przez Gminę Sokółka nieruchomości Pani Heleny Awdziej nie doszła do skutku z uwagi na wysoką cenę żadaną przez Panią Helenę Awdziej. W tym miejscu należy zauważyć, że żaden przepis prawa nie obliguje Gminy Sokółka do wykupienia jakiegokolwiek nieruchomości objętej scaleniem i podziałem w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Sokółka nigdy nie blokowała sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Pani Heleny Awdziej na wolnym rynku, z tym, że po wszczęciu postępowania scaleniowego i ujawnieniu uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału w księgach wieczystych i zbiorach dokumentów Pani Helena Awdziej była informowana, że swoją działkę może sprzedaż, tylko że nabywca musi wstąpić w to miejsce w postępowaniu scaleniowym, w którym jest aktualnie Pani Helena Awdziej.

Odnosząc się do zarzutu wydzielenia drogi o szerokości 10 m sprawa przedstawia się następująco. Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do scaleniu i podziału, upoważniony geodeta uprawniony, na etapie projektowania zgłosił Burmistrzowi Sokółki problem, że po zaprojektowaniu dróg i działek budowlanych zgodnie z planem nie wszystkie zaprojektowane działki będą posiadać wymaganą szerokość i nie będą spełniać wymogu działki budowlanej. Geodeta przedłożył szkic podstawowy z miarami oraz roboczy projekt scalenia i podziału (znajdują się w aktach sprawy).

W przypadku kiedy szerokość drogi będzie wynosiła 15 m, działka, która powstała w wyniku scalenia oznaczona na roboczym projekcie scalenia i podziału Nr 114 nie spełni wymogu działki budowlanej, ze względu na szerokość wynoszącą tylko 14.50 m zamiast wymaganej 17 m. Burmistrz Sokółki zorganizował zebranie, powiadomił o zaistniałym problemie Radę Uczestników Scalenia, którą stanowili wszyscy uczestnicy w liczbie 5 właścicieli. Zorganizował również, spotkanie w terenie wraz z geodetą wykonującym prace scaleniowe. Ustalono, że zawieszenie postępowania scaleniowego na okres zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, żeby wszystkie działki spełniały wymóg działki budowlanej jest nie zasadne, bo w żaden sposób nie można zmienić planu, tak aby otrzymać działki o wymaganej szerokości tj. 17 m (bo nie można w żadną stronę się

przesunąć). Z jednej i drugiej strony znajdują się grunty zabudowane nie objęte scaleniem. Żaden z uczestników scalenia nie wyraził zgody aby działka oznaczona na szkicu roboczym Nr 114 została mu przydzielona w wyniku scalenia. Stanowisko Pani Heleny Awdziej było wciąż takie same, nie wyrażam zgody na scalenie i proszę moją nieruchomość odkupić po 150 zł za m².

Natomiast Rada Uczestników w dniu 15 września 2009 roku wystąpiła do Burmistrza Sokółki z pismem w którym wniosła a tym samym wyraziła zgodę, na zmianę szerokości drogi zaprojektowanej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działce Nr 2155 z 15 m szerokości na 10 m szerokości. Uzasadniała to tym, że droga ta będzie miała długość 232 m i Rada Uczestników stoi na stanowisku, że szerokość wynosząca 10 m w zupełności jest wystarczająca (6 m jezdni i po 2 m chodnika z każdej strony), a wszystkie pozostałe działki przy projektowanej ulicy zyskają na kształcie, powierzchni i staną się bardziej atrakcyjne. Podjęta została wspólnie decyzja, że geodeta uprawniony zaprojektuje i rozliczy drogę o szerokości 10 m a Gmina Sokółka przystąpi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego polegającego na zmianie szerokości drogi z 15 m na 10 m.

Następnie po przeprowadzeniu całej procedury wymaganej przepisami prawa przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami Rada Miejska w Sokółce podjęła Uchwałę w dniu 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości zmiany zostały:

1. wprowadzone w operacie ewidencji gruntów i budynków w Starostwie Powiatowym w Sokółce;
2. ujawniono prawa do nieruchomości powstałe w wyniku scalenia i podziału we wszystkich księgach wieczystych;
3. wyznaczono i utrwalono na gruncie granice nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału;
4. wprowadzono uczestników postępowania na nowe nieruchomości.

Zgodnie z umową Nr U/10/2009 punkt 3 i 4 został zrealizowany przez geodetę uprawnionego Andrzeja Petelczyca, który wyznaczył nowy stan posiadania na gruncie, zastabilizował słupkami betonowymi w obecności uczestników scalenia i okazał im wszystkie działki oraz sporządził protokół wyznaczenia i okazania nowych działek, który przekazał Gminie Sokółka.

Wszystkim uczestnikom scalenia Gmina Sokółka wypłaciła należny im ekwiwalent pieniężny wynikający z załącznika Nr 6 do w/w uchwały - Rejestr dopłat gotówkowych.

Od podjęcia uchwały w dniu 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości minęło już ponad rok, nastąpiły obroty prawne tymi nieruchomościami, Pani Helena Awdziej oraz inni uczestnicy wystawili swoje nieruchomości na sprzedaż.

Biorąc powyższe pod uwagę Rada Miejska w Sokółce wnosi o odrzucenie skargi jako nie zasadnej.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Jerzy Kajmierzowicz