

**UCHWAŁA NR XLVII/361/13  
RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE**

z dnia 10 października 2013 r.


**w sprawie nie uwzględnienia wezwania Pani H. A. do usunięcia naruszenia  
prawa dokonanego uchwałą w sprawie scalenia i podziału nieruchomości**

Na podstawie art. 101 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594) uchwała się, co następuje:

§ 1. Odmawia się uwzględnienia wezwania z dnia 10 września 2013 r. złożonego przez Panią H. A. do usunięcia naruszenie prawa w związku z podjęta w dniu 29 czerwca 2010 r. uchwałą Rady Miejskiej w Sokółce Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

§ 2. Uzasadnienie stanowiska Rady Miejskiej w Sokółce stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Robert Rybiński

**Załącznik**  
**do Uchwały Nr XLVII/361/13**  
**Rady Miejskiej w Sokółce**  
**z dnia 10 października 2013 r.**

**UZASADNIENIE**

do odmowy uwzględnienia wezwania na skargę Pani H. / A: do usunięcia naruszenia prawa poprzez podjęcie uchwały z 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, skierowane do Rady Miejskiej w Sokółce

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, dalej zwany: „m.p.z.p”, 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.

Stosownie do brzmienia z art. 22. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) dalej oznaczona jako „u.p.z.p” 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. Z powyższego wynika, iż, 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 inicjującą 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. Art. 102. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 102 stanowi: *"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 wieczysti 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 rozpoczęcie 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 ksiąg 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 H A . Ponadto to w postępowaniu scaleniowym Pani H A reprezentowana była przez pełnomocnika mecenas Agnieszkę Zemke-Górecką i w toku całego 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 H A 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 H A 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 H. A., 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 H. A. 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 H. A. żadnym aktem notarialnym nie przekazywała Gminie swoich gruntów i pozbawiono ją 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 wydzielania 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 było niemożliwe.

Skarga na niewykupienie nieruchomości Pani H. A. 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 H. A. 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 H. A. weszłaby Gmina Sokółka. Poinformowano, również, że cena wykupu działki zaproponowana przez Panią H. A. wynosząca 150 zł za 1 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup>. Poinformowano również, że w przypadku dokonania szacunku działki stanowiącej własność Pani H. A. wartość może być inna, niż wskazany przedział, lecz bardziej zbliżona do przedziału cen 47 do 70 zł za 1m<sup>2</sup> niż do ceny wskazanej przez Panią tj. 150 zł za 1 m<sup>2</sup>.

W związku z powyższym, proszono Panią H. A. o zajęcie stanowiska i udzielenie odpowiedzi, czy wyraża zgodę na sprzedaż Gminie Sokółka działki Nr 2155 za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego, która z pewnością będzie niższa niż 150 zł za 1 za m<sup>2</sup>. Pani H. A. nadal podtrzymała i podtrzymuje na dzień dzisiejszy swoją cenę wynoszącą 150 zł za m<sup>2</sup>.

Pani H. A. wnosiła że na podstawie art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami Gmina Sokółka ma obowiązek wykupienia jej działki. Przepis artykułu 109 stanowi *"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 nieruchomości jest zbywana w drodze sprzedaży, w tym przypadku nie ma to zastosowania i jest to uprawnienie Gminy a nie obowiązek.

Gmina Sokółka nie kupiła od Pani H. A. nieruchomości z uwagi na wysoką cenę żadaną przez Panią H. A. i. W tym miejscu należy zauważyć, że żaden przepis prawa nie obliguje Gminy Sokółka do wykupienia jakiejkolwiek nieruchomości objętej scaleniem i podziałem w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Gmina Sokółka nigdy nie blokowała sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Pani H. A., 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 H. A. była informowana, że swoją działkę może sprzedaż, tylko że nabywca musi wstąpić w to miejsce w postępowaniu scaleniowym, w którym jest aktualnie Pani H. A. którego jest uczestnikiem.

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 niezasadne, 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 H. A. było wciąż takie same, nie wyrażam zgody na scalenie i proszę moją nieruchomość odkupić po 150 zł za m<sup>2</sup>.

Sprawa wykupienia przez Gminę Sokółka nieruchomości Pani H. A. toczące się kilka lat przed uchwaleniem planu jak i po jego uchwaleniu nie doszła do skutku z uwagi na wysoką cenę żadaną przez Panią H. A. 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.
5. Wypłacono uczestnikom postępowania odszkodowania za działki pod drogi, za urządzenia, których nie można było odłączyć od gruntu, za drzewa i krzewy oraz dopłaty za różnicę powierzchni. Również ci uczestnicy postępowania scaleniowego, którzy byli zobowiązani wnieść dopłaty na rzecz Gminy wpłacili wszystkie należności – zgodnie z załącznik Nr 6 do w/w uchwały - Rejestr dopłat gotówkowych

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.

Uchwałą z dnia 30 sierpnia 2011 roku Nr XV/99/11 Rady Miejskiej w Sokółce przystąpiono do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana dotyczy zmiany szerokości pasa drogowego drogi 2KDL z 15.00 m na drogę KDD o szerokości 10.00 m oraz dostosowanie zmiany planu do istniejących podziałów. Rada Miejska w Sokółce dostrzegła konieczność dokonania poprawki w planie aby naprawić nieścisłości pomiędzy zapisem w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego a uchwałą Rady w sprawie scalenia i podziału nieruchomości przy ul. Konopnickiej. Uchwała nie była kwestionowana w trybie nadzoru przez Wojewodę Podlaskiego i została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego z dnia 20 września 2011 roku Nr 240, poz. 2864 i weszła w życie.

W dniu 29 sierpnia 2013 roku została podjęta przez Radę Miejską w Sokółce Uchwała Nr XLVI/340/13 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sokółka w granicach administracyjnych i części obszaru gminy Sokółka w której zostały wprowadzone zmiany opisane powyżej. Ta uchwała również nie była kwestionowana w trybie nadzoru przez Wojewodę Podlaskiego i została ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego w dniu 10 września 2013 roku pod poz. 3356 i weszła w życie w dniu 25 września 2013 roku.

Od podjęcia uchwały w dniu 29 czerwca 2010 roku Nr LII/399/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości minęło już ponad trzy lata, wystąpiły nieodwracalne skutki prawne, ponieważ niektóre nieruchomości utworzone w wyniku postępowania o scalenie i podział zostały zbyte przez ich właścicieli.

Gmina Sokółka wypłaciła również uczestnikom scalenia i podziału odszkodowania za działki pod drogi, za urządzenia, których nie można było odłączyć od gruntu, za drzewa i krzewy oraz dopłaty za różnicę powierzchni. Również ci uczestnicy postępowania scaleniowego, którzy byli zobowiązani wnieść dopłaty na rzecz Gminy wpłacili wszystkie należności. W stosunku do wszystkich nieruchomości powstałych w wyniku scalenia i podziału został uregulowany stan prawny, poprzez ujawnienie praw w księgach wieczystych.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione wyżej okoliczności należy uznać, że wezwanie Pani H A do usunięcia naruszenia prawa, skierowane do Rady Miejskiej w Sokółce nie zasługuje na uwzględnienie.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

2013-10-11 1:14

Robert Rybiński