

**U C H W A Ł A nr XLII(279)13
RADY MIEJSKIEJ W BARCZEWIE
z dnia 17 czerwca 2013r**

w sprawie **rozpatrzenia skargi Pana Andrzeja K.**

Na podstawie art.229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U z 2000r nr 98 poz.1071, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska postanawia:

§ 1.Po przedstawieniu skargi Pana Andrzeja K., zamieszkałego w miejscowości Olsztyn, na posiedzeniach Komisji Rady Miejskiej w Barczewie i rozpatrzeniu wszystkich dokumentów związanych ze skargą – Rada Miejska postanawia uznać skargę **za bezzasadną.**

Uzasadnienie:

Decyzją z dnia 18.12.2006r., znak: GNR.7430-76/06 na podstawie art. 93, art. 96 ust. 1 i 4, art. 97 ust. 1, art. 98 ust. 1 oraz art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) oraz przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663) **Burmistrz Barczewa zatwierdził** podział nieruchomości oznaczonej jako działki nr 238/19, 238/20 i 238/21, położonej w obrębie Wójtowo gmina Barczewo, dla której w Sądzie Rejonowym w Olsztynie prowadzona była księga wieczysta Nr OL1O/00050776/8. Podział nastąpił na wniosek właściciela nieruchomości – Spółki pod firmą: „AGRO-TYM” Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie. W wyniku podziału powstało 28 nowych działek o numerach od 238/115 do 238/142, z których działki od nr 238/116 do nr 238/130 oraz od nr 238/134 do nr 238/139 wydzielone zostały pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, działka nr 238/115 wydzielona została pod zabudowę usługową z dopuszczeniem rzemiosła, działka nr 238/141 wydzielona została pod zabudowę usługowo – mieszkalną, działka nr 238/132 wydzielona została pod tereny zieleni nieurządzonej, działka nr 238/142 wydzielona została pod projektowaną przepompownię ścieków, działka nr 238/131 wydzielona została pod drogę wewnętrzną, działka nr 238/133 wydzielona została pod teren ciągu pieszego, a działka nr 238/140 wydzielona została pod drogę dojazdową publiczną i przeszła z mocy prawa na własność Gminy Barczewo. Decyzja stała się ostateczna w dniu 04.01.2007r., przy czym w dniu 21.12.2006r. nadano jej klauzulę wykonalności.

Podział przedmiotowej nieruchomości nastąpił zgodnie z miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym dla omawianego terenu w dniu wydania decyzji, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Barczewie Nr XLI/250/05 z dnia 7 listopada 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obrębu Wójtowa.

Z uwagi na to, iż przed podziałem działki nr 238/19, 238/20 i 238/21 skomunikowane były z drogą przebiegającą w granicach działki nr 10/16, w decyzji zatwierdzającej ich podział zawarto warunek ustanowienia służebności drogowych m.in. przez działki nr 238/132 i 238/133, zapewniający dostęp nowo powstałym działkom do drogi publicznej. Warunek ten wynika z treści art. 93 ust. 3 wyżej wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami, który mówi, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Oprócz bezpośredniego dostępu, za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Za spełnienie warunku uważa się również sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

W omawianym przypadku, z uwagi na to, iż plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 238/132 i 238/133 nie przewidywał przeznaczenia terenu pod drogę wewnętrzną należało ustanowić inne służebności drogowe, stąd odpowiednie warunki zawarte w decyzji podziałowej.

Do dokonania ewidencyjnego podziału nieruchomości nie jest konieczne wybudowanie zjazdu z wydzielanych działek gruntu, lecz sama okoliczność takiej prawnej możliwości. Budowa lub przebudowa zjazdu należy do właściciela nieruchomości przyległej do drogi.

Właścicielem działki nr 10/16 był Skarb Państwa Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Olsztynie (obecnie od 11 kwietnia 2013 roku – Gmina Barczewo). Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem doktryny drogi stanowiące własność podmiotów publicznoprawnych traktowane są jako drogi ogólnodostępne, jeżeli ich właściciele nie zgłaszają zastrzeżeń w zakresie możliwości poruszania się w granicach tych dróg. Za przyjęciem takiego stanowiska w stosunku do działki nr 10/16 przemawiał również fakt, że właściciel działek będących przedmiotem podziału nabył je na współdział od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w Olsztynie w 1997 roku. Stanowisko to również zostało potwierdzone przez Dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych w Olsztynie pismem z dnia 10.04.2013 oraz faktem nieodpłatnego przekazania działki nr 10/16 na cele ogólnodostępnej drogi gminnej.

Pan Andrzej K. od 28.01.2013 r. składa wnioski w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej, skargę na pracowników Urzędu, ofertę sprzedaży oraz inne pisma wyjaśniająco - uzupełniające (28.01.2013, 10.02.2013, 28.02.2013, 01.03.2013, 06.03.2013, 20.03.2013, 21.03.2013, 17.04.2013, 24.05.2013 i 27.05.2013).

Każdy z wniosków jest szczegółowo rozpatrywany. Zadawane w kolejnych pismach pytania dotyczą tematów, na które zostały już udzielone odpowiedzi. W związku z tym w dalszych wyjaśnieniach oprócz uzupełnienia wskazywane jest odesłanie do tych odpowiedzi. Kontekst zadawanych pytań nie zmienia się i dotyczy przede wszystkim wskazania dostępu do drogi publicznej dla działek powstałych z wyżej wymienionego podziału.

Na omawianym terenie rozwiązanie układu komunikacyjnego przewiduje obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu Wójtowa, w którym wyznaczone zostały tereny komunikacyjne stanowiące sieć dróg publicznych i dróg wewnętrznych. W wyniku podziału przedmiotowych działek powstała działka nr 238/140,

która przeszła z mocy prawa na własność Gminy Barczewo, ponieważ przeznaczona jest pod drogę publiczną. Działka ta stanowi element drogi publicznej, która również przebiega m.in. w działce nr 10/111, stanowiącej na chwilę obecną własność osób fizycznych.

Istnieją dwie możliwości nabycia przez Gminę Barczewo drogi przebiegającej w granicach działki nr 10/111 – tej części, która jest przeznaczona pod drogę publiczną: pierwsza – poprzez dokonanie jej podziału z urzędu, w ramach realizacji celu publicznego, wynikającego z art. 6 pkt 1 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, a druga – dokonanie podziału przedmiotowej działki, na wniosek jej właścicieli, w celu wydzielenia drogi publicznej. W pierwszym przypadku nabycie wydzielonej działki nastąpiłoby w drodze umowy cywilno – prawnej, na co w bieżącym roku nie zostały zabezpieczone środki w budżecie gminnym. W drugim przypadku przejście gruntów przeznaczonych pod drogę publiczną nastąpiłoby z mocy prawa, na podstawie art. 98 ust. w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami, z chwilą gdy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanie się ostateczna. Wówczas poprzedniemu właścicielowi przysługiwałoby odszkodowanie za przejęte grunty.

Drugie rozwiązanie jest metodą generującą mniejsze koszty oraz wymagającą przeprowadzenia krótszego postępowania. Jednakże wymaga dokonania podziału przez właściciela nieruchomości. W związku z tym Burmistrz Barczewa zaprosił na spotkanie właścicieli działki nr 10/111, którzy wyrazili zgodę na wydzielenie ze swoich gruntów drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 096KZ/20/ oraz części drogi oznaczonej symbolem 0116KD/12/. W ślad za przeprowadzoną rozmową w dniu 23.05.2013 do tutejszego Urzędu wpłynął wniosek w sprawie wydzielenia tych dróg.

Niemniej jednak, w przypadku gdyby nie doszło do porozumienia z właścicielami działki nr 10/111 to właściciele przedmiotowych działek, w tym i Pan Andrzej K. mieli możliwość ustanowienia służebności drogowych przez działkę nr 10/111 za odpowiednią odpłatnością. W rozmowach w tym zakresie z właścicielami działki nr 10/111 również brał udział Burmistrz Barczewa.

Należy również podkreślić, że przy nabywaniu nieruchomości dobrą praktyką kupującego, przed podjęciem ostatecznej decyzji, jest zapoznanie się z lokalizacją danej nieruchomości w terenie, ukształtowaniem terenu, w jaki sposób jest zapewniona obsługa komunikacyjna działki, jak jest urządzony dojazd, jakie są możliwości podłączenia do sieci uzbrojenia terenu, itp. Uzyskane informacje od sprzedającego dobrze jest jeszcze zweryfikować w Urzędzie Gminy, na terenie której dana nieruchomość jest zlokalizowana. Takie postępowanie kupującego zmniejsza ryzyko nabycia nieruchomości **posiadającej pewne ograniczenia**, np. z powodu nieurządzonego wjazdu na drogę, za cenę nieruchomości pełnowartościowej. Kupujący wyżej wymienione działki, złożyli przed notariuszem oświadczenia, że zapoznali się z granicami działek gruntu będących przedmiotem podpisanych aktów i uwag nie wnoszą.

Konkludując, decyzja zatwierdzająca podział wyżej wymienionej nieruchomości jest ostateczna i pozostaje w obrocie prawnym. Podział został dokonany na wniosek właściciela nieruchomości zgodnie z przedstawionym przez niego wstępnym projektem podziału opracowanym na podstawie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzja została wydana pod warunkiem zapewnienia nowo powstałym działkom, przy ich zbywaniu, odpowiednich, wskazanych w decyzji służebności drogowych (drogowych – nie oznacza, że muszą przebiegać po drogach) oraz sprzedaży udziałów w drodze wewnętrznej. Warunek ten przy sprzedaży nieruchomości został w każdym przypadku sprzedaży wypełniony i zawarty w umowie notarialnej oraz wpisany do księgi wieczystej.

W przypadku działki nr 238/140 warunek ten nie miał zastosowania, ponieważ działka ta przeszła z mocy prawa na własność Gminy Barczewo, na podstawie art. 98 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako działka gruntu wydzielona pod drogę publiczną gminną. Przejście nieruchomości z mocy prawa nie jest

formą zbycia, nie jest zawierane w formie umowy cywilno – prawnej, nie jest więc czynnością prawną, a zdarzeniem, które potwierdzone jest przez właściwy miejscowo Sąd Rejonowy, poprzez ujawnienie przysługującego Gminie prawa własności. Fakt ten został potwierdzony przez Sąd Rejonowy w Olsztynie wpisem w księdze wieczystej Nr OL1O/00131712/4.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Barczewie do powiadomienia Regionalnej Izby Obrachunkowej w Olsztynie i Pana Andrzeja K. o sposobie załatwienia skargi.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Barczewie**

Zbigniew Chlubicki