

**UCHWAŁA NR XXXXI/451/2018**  
**RADY GMINY ZBROSŁAWICE**

z dnia 27 czerwca 2018 r.

**w sprawie skargi na działalność Wójta Gminy Zbrosławice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.), na wniosek Komisji Rewizyjnej, Rada Gminy Zbrosławice uchwala, co następuje:

§ 1. Po rozpatrzeniu skargi Pani  z dnia 6 czerwca 2018 r. na działalność Wójta Gminy Zbrosławice, po zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej, uznaje się skargę za bezzasadną.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Gminy Zbrosławice do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Jan Fels**

## Uzasadnienie

W dniu 6 czerwca 2018 r. do biura Rady Gminy Zbrosławice wpłynęła skarga [ ] na działalność Wójta Gminy Zbrosławice.

Zgodnie z art. 229 pkt 3 k.p.a. organem właściwym do rozpatrzenia skargi Pani [ ] Rada Gminy Zbrosławice. Zgodnie z postanowieniami Uchwały Nr XXXVI/406/2017 Rady Gminy Zbrosławice z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy oraz planu kontroli Komisji Rewizyjnej Rady Gminy Zbrosławice na rok 2018, przedmiotowa skarga została przekazana Komisji Rewizyjnej, celem jej rozpatrzenia. Na posiedzeniu w dniu 14 czerwca 2018 r. Komisja Rewizyjna uznała skargę za niezasadną.

Skarżąca zarzuciła Wójtowi Gminy „notoryczne łamanie prawa obowiązującego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przez urząd”, „brak równego traktowania obywateli gminy”, „naruszenie prawa własności” oraz szeregu przepisów procedury administracyjnej.

Odnosząc się do zarzutów [ ] w zakresie braku przesłanki interesu publicznego w ramach wszczętego z urzędu postępowania podziałowego dotyczącego nieruchomości Skarżącej, wskazać należy po pierwsze, że mówiąc o celach publicznych, należy przede wszystkim mieć na uwadze treść art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, według którego wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.

Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym jest **wydzielanie gruntów pod drogi publiczne**, drogi rowerowe i drogi wodne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji.

Podziału nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki [ ] stanowiącej własność [ ] [ ] dokonuje się w celu wydzielenia działki niezbędnej do realizacji celu publicznego tj. wydzielenia gruntu pod drogę publiczną gminną. Tym samym Wójt Gminy był uprawniony do wszczęcia ww. postępowania podziałowego z urzędu.

Z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym [ ] (własność [ ]) wydzielona zostaje ta część, która faktycznie (aktualnie) użytkowana jest jako droga, tzn. do linii ogrodzenia posesji, zgodnie z użytkiem gruntowym oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków jako droga (symbol „dr”) o powierzchni 0,0371 ha.

Każdej kategorii dróg publicznych przyporządkowana została klasa drogi, a klasy te i szczegółowe warunki techniczne określone zostały w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zgodnie zatem z dyspozycją § 4 ww. rozporządzenia wyodrębnione zostały klasy dróg „dojazdowe”, oznaczone symbolem „D”, przypisane do kategorii dróg gminnych publicznych w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.

Zgodnie z zapisami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Łubie, działka oznaczona nr [ ] w części, która podlega wydzieleniu na cel publiczny przeznaczona jest pod tereny ulic klasy „D” – dojazdowa (symbol planu K41D1/2).

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 4 listopada 2008 r., II OSK 1312/07, LEX nr 562851, uznał, że samo działanie zmierzające do wydzielenia gruntu pod drogę publiczną i budowy takiej drogi należy uznać za inwestycję celu publicznego. Nie można jednak wymagać, by jeszcze przed uzyskaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, a więc jeszcze przed powstaniem drogi, mogła być ona zaliczona do którejś z kategorii dróg publicznych. W świetle wyroku WSA w Białymstoku z dnia 24 czerwca 2014 r., II SA/Bk 921/13, LEX nr 1513250, wytyczenie dróg (ulic) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i nadanie im w treści planu parametrów technicznych właściwych do zakwalifikowania ich do dróg publicznych jest wystarczające do uznawania późniejszej czynności wydzielenia gruntów pod te drogi za realizację celu publicznego.

Podkreślić należy, że wszczęcie postępowania o podział działki nr [ ] poprzedzone było rokowaniami z [ ] [ ] trwającymi od 2014 r., w ramach których Wójt Gminy Zbrosławice zwracał się o wyrażenie zgody na ustanowienie w drodze umowy służebności drogi koniecznej na rzecz właścicieli działek nr [ ] na co [ ] nie wyraziła jednak zgody.



Na marginesie wskazać należy, że wnioski w sprawie umożliwienia przez Gminę dostępu do drogi publicznej dla działek: [ ] składali do Wójta ich właściciele.

Odnosząc się do zarzutu braku zapewnienia dostępu do drogi publicznej działki zakupionej przez [ ] wskazać należy, że działki [ ] zostały przez niego nabyte w drodze czynności cywilnoprawnej.

Nie ma generalnego zakazu sprzedaży działek bez dostępu do drogi publicznej. Wyjątki od tej reguły wynikają z art. 93 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nieważna jest umowa przeniesienia własności działek gruntu nieposiadających dostępu do drogi publicznej, działek, wchodzących w skład nieruchomości i wymagających odłączenia z księgi wieczystej oraz założenia dla nich nowej księgi (tak - postanowienie SN z 19.03.2015 r., IV CSK 411/14). Ponadto nie jest dopuszczalny podział nieruchomości, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do takiej drogi. Jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna (art. 58 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny w związku z art. 99 i art. 93 ust. 3 u.g.n. – teza uchwały SN z 4.06.2009 r., III CZP 34/09).

Umowa zbycia nieruchomości musi być pod rygorem nieważności zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem. Gmina na żadnym etapie ww. procesu nie ma wpływu na zawierane przez podmioty działające na rynku nieruchomości czynności decyzyjne i cywilnoprawne. Do urzędów gmin trafiają akty notarialne sprzedaży nieruchomości, ponieważ wynika to z obowiązku nałożonego na notariuszy i określonego w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla potrzeb naliczenia renty planistycznej.

Nie ma podstawy prawnej, w oparciu o którą Wójt Gminy były zobowiązany do ustanowienia dla którejkolwiek z nieruchomości dostępu do drogi publicznej.

Państwo [ ] złożyli do Wójta Gminy Zbrosławice wniosek o wytyczenie nowej drogi umożliwiającej dojazd do ich pola (działki nr: [ ], z uwagi na fakt, iż dotychczasowa droga została zamknięta przez jej właściciela, a stanowiła ona jedyny możliwy sposób skomunikowania przedmiotowych działek gruntu (pismo z dnia 22 stycznia 2014 r.). Wójt Gminy zainterweniował z pozycji negocjatora w przedmiotowej sprawie tj. wysłał pismo do Pani [ ] o wyrażenie zgody na ustanowienie służebności na drodze porozumienia/umowy zawartej pomiędzy stronami sporu, na co [ ] nie wyraziła zgody. Efektem powyższego była wystosowana do [ ] odpowiedź Wójta Gminy Zbrosławice o braku podstaw prawnych ich wniosku o wskazanie drogi dojazdowej przez Gminę, a następnie podjęcie działań w celu wydzielenia drogi publicznej zgodnie z zapisami planu miejscowego.

Dodać należy, że Wójt Gminy w sposób wyczerpujący poinformował [ ] pismem z dnia 13 czerwca 2016 r. o podstawach prawnych swoich działań i umocowań, a następnie jako stronę postępowania podziałowego informował o wszystkich czynnościach podejmowanych w sprawie podziału działki nr [ ] co znajduje potwierdzenie w aktach sprawy.

Wójt Gminy kontaktował się ze stroną pisemnie, a [ ] odbierała korespondencję.

Odnosząc się do zarzutu wprowadzenia w błąd urzędników Starostwa Powiatowego w Tarnowskich Górach, wskazać należy, że w dniu 26 kwietnia 2016 r. zostało zlecone geodecie wydzielenie z nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki [ ], będącej własnością [ ], części gruntu zajętego pod drogę publiczną.

Jak wynika z pisma geodety z dnia 19 kwietnia 2017 r., sporządzona dokumentacja podziałowa wykonana w ramach zgłoszonej roboty geodezyjnej (znak GP.Z.6642.1.1374.2016\_2413.K05) została przekazana odpowiedniej komórce w Ośrodku Geodezyjnym w Starostwie Powiatowym w Tarnowskich Górach. Przedłożone dokumenty nie zostały jednak przyjęte przez Ośrodek z uwagi na fakt, iż w wyniku wykonanych prac geodezyjnych, zleconych przez Urząd Gminy Zbrosławice, wynikły rozbieżności w ustaleniu granicy pomiędzy działką oznaczoną numerem ewidencyjnym [ ] a działką sąsiednią [ ] stanowiącą własność Gminy.

Rozbieżności te wynikły z faktu, iż przeprowadzona wcześniej modernizacja nieruchomości (wykonana na zlecenie Starostwa Powiatowego) korzystała z innych materiałów archiwalnych aniżeli te, z których korzystał geodeta wykonując zleconą pracę podziałową. Na wniosek geodety uprawnionego anulowano zgłoszoną pracę

podziałową i skorygowano rozbieżności związane z przebiegiem granicy pomiędzy przedmiotowymi nieruchomościami.

Wobec powyższego pismem z dnia 12 maja 2017 r. znak G.P.S.6641.1.2017 Starosta Tarnogórski zawiadomił Gminę jako stronę o wszczęciu postępowania dotyczącego wprowadzenia do bazy danych ewidencji gruntów i budynków prawidłowego przebiegu granicy działek [ ] której przebieg został ustalony w trakcie prac związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków dla obrębu Łubie (praca zaewidencjonowana pod numerem zgłoszenia 540-200/2013). W wyniku ww. modernizacji część działki nr [ ] przeznaczona i wykorzystywana pod drogę gminną, włączona została jako jedna działka do działki gminnej nr [ ] stanowiącej drogę gminną. Stroną w tym postępowaniu była także Pani [ ] która skorzystała z praw i możliwości strony dotyczących składania wyjaśnień oraz przeglądania akt sprawy, przedstawiając jako dowód posiadane przez siebie mapy.

W wyniku powyższego Starostwo Powiatowe dokonało kolejnej zmiany, przywracając przebieg granic pomiędzy działkami [ ] sprzed przeprowadzonej modernizacji.

Konkludując, zarzut, który podnosi Skarżąca w swojej skardze twierdząc, że wprowadzono w błąd urzędników Starostwa, jest bezzasadny, ponieważ błąd popełniony był przez Geodetę Powiatowego, a nie przez urzędników Urzędu Gminy Zbrosławice.

Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że Pani [ ] bezspornie była świadoma że część działki nr [ ] stanowi drogę publiczną gminną.

Reasumując, działania Wójta Gminy Zbrosławice oparte były o obowiązujące przepisy prawa materialnego. Sprawy załatwiane były pisemnie zgodnie z procedurą administracyjną, co dokumentują akta sprawy, a nie telefonicznie, jak to podnosi Skarżąca.

Kwestie związane z obrotem na rynku nieruchomości oraz prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, które Skarżąca podnosi jako zarzut wobec Wójta Gminy, w rzeczywistości nie należą do zadań i kompetencji Wójta Gminy. Organy z urzędu przestrzegają swojej właściwości rzeczowej i miejscowej.

W przedmiotowej sprawie Wójt wykazał istnienie celu publicznego, i tym samym zasadność postępowania podziałowego dotyczącego nieruchomości Skarżącej, które to postępowanie prowadzone jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tym samym skarga jest bezzasadna, ponieważ działania Wójta Gminy znajdują oparcie w przepisach prawa.