

Uchwała Nr 125/2024
Rady Miejskiej w Przemysłu
z dnia 28 października 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi dotyczącej przyznania nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania za działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 t.j.) i art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 t.j.) – po zapoznaniu się z wynikami badania skargi przeprowadzonego przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Przemysłu, **Rada Miejska w Przemysłu**

uchwała, co następuje:

§ 1

Skargę wniesioną przez [REDAKTOWANE] dotyczącą przyznania nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania za działki przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę uznaje się za bezzasadną z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Przemysłu do powiadomienia strony o sposobie załatwienia sprawy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej


Rafał Kijanka

Załącznik
do Uchwały Nr 125/2024
Rady Miejskiej w Przemyślu
z dnia 28 października 2024 r.

UZASADNIENIE

W dniu 16 kwietnia 2024 r. do Kancelarii Ogólnej Urzędu Miejskiego w Przemyślu wpłynęła skarga [REDAKTOWANE] dotycząca przyznania nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania za działki przeznaczone w mpzp pod drogę.

Zgodnie z art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 t.j.), § 59 pkt 1., § 64 ust 3 Statutu Miasta Przemyśla (Dz. Urz. Woj. Podk. poz. 4236) oraz § 12 ust. 3 załącznika nr 1 do Zarządzenia nr 396/2019 Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 21 października 2019 r. w sprawie ustalenia szczegółowych zasad organizacji przyjmowania, rozpatrywania i załatwiania skarg, wniosków, interwencji oraz petycji kierowanych do Urzędu Miejskiego w Przemyślu z późn.zm., organem właściwym do rozpatrzenia skargi, dotyczącej zadań i działalności prezydenta i kierowników jednostek organizacyjnych miasta jest rada gminy. Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając zapisy obowiązującej w urzędzie procedury, Przewodniczący Rady Miejskiej w Przemyślu skierował przedmiotową skargę do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji, w celu jej zbadania.

Komisja na posiedzeniach, które odbyły się w dniach 12.06.2024 r., 05.08.2024 r., 12.08.2024 r. i 16.10.2024 r. dokonała szczegółowej analizy całości dokumentacji, dotyczącej przedmiotowej sprawy, tj.:

1. skargi [REDAKTOWANE] z dnia 16.04.2024 r.
2. pisma Prezesa Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu z dnia 15.05.2024 r. znak SKO.4160.9.2024.
3. pisma Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z dnia 20.12.2023 r. znak GN.6833.18.2022 skierowanego do Biura Prawnego Urzędu Miejskiego w Przemyślu.
4. pisma Radcy Prawnego Urzędu Miejskiego w Przemyślu z dnia 08.01.2024 r. znak BP.074.67.2023 skierowanego do Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.
5. pisma Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 17.04.2024 r. znak GN.6833.18.2022 skierowanego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Przemyślu.
6. pisma Prezydenta Miasta Przemyśla z dnia 25.06.2024 r. znak GN.6833.18.2022 skierowanego do Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Miejskiej w Przemyślu, i ustaliła, co następuje:

Zgodnie z art. 36 ust. 1 w/w ustawy, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienie nieruchomości lub jej części. Art. 36 ust. 2 ustawy stwarza zaferowania przez gminę właścicielowi lub użytkownikowi

wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenie właściciela lub użytkownika wieczystego wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy wygasają.

Z powyższego wynika, że ustawodawca nie przewidział dla właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego w przypadku, gdy korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmiany, roszczenia o nieruchomość zamienną. Rodzaj roszczeń, które przysługują właścicielowi wynika z art. 36 ust. 1 ustawy. Podstawy do takiego roszczenia po stronie właściciela nie daje również art. 131 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023, poz. 344 ze zm.), przepis ten reguluje kwestię nieruchomości zamiennej w przypadku, gdy dochodzi do wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne i w ramach przysługującego odszkodowania z tego tytułu właściciel wywłaszczanej nieruchomości żąda nieruchomości zamiennej. Postępowanie to jest wówczas prowadzone w trybie administracyjnym, tj. rozstrzygnięcie zapada w formie decyzji administracyjnej. Art. 131 ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie miał zastosowanie również w przypadku podziału wydzielania działki gruntu pod drogi publiczne z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela. Z dniem, z którym decyzja zatwierdzająca podział staje się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne z mocy prawa wydzielone działki przechodzą własność właściwego podmiotu publicznego a dotychczasowemu właścicielowi przysługuje odszkodowanie. Należy jednak podkreślić, aby doszło do wydzielania gruntu pod drogi publiczne niezbędny jest wniosek właściciela nieruchomości.

Jeżeli właściciel nieruchomości pomimo przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jego nieruchomości pod drogi publiczne, co ma miejsce w zdecydowanej większości wobec nieruchomości [REDAKTOWANE], nie wystąpił z wnioskiem w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie doszło do ostatecznego i prawomocnego przejścia prawa własności na rzecz podmiotu publicznego, pozostają mu roszczenia wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo zobowiązanie do wykupienia nieruchomości w całości lub części. Roszczenia te będą uzasadnione o ile właściciel nieruchomości wykaże, iż w związku z uchwaleniem miejscowego planu lub jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone.

[REDAKTOWANE] jest właścicielem nieruchomości (zgodnie z informacją zawartą we wniosku o opinię) od 11 maja 2010r., a więc w czasie, gdy obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Konopnickiej” wprowadzony uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu z dniem 28 czerwca 2007r. Część nieruchomości stanowiących własność [REDAKTOWANE] została objęta następnie planem zagospodarowania przestrzennego „Konopnicka -Pobrzeże”, który został wprowadzony uchwałą Rady Miejskiej w Przemyślu z dnia 29 października 2021r. [REDAKTOWANE] uzasadniając swoje ewentualne roszczenie wynikające z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, musi wykazać, że plan z roku 2021 wprowadził w przeznaczeniu jego nieruchomości takie zmiany, w stosunku do przeznaczenia wynikającego z planu z roku 2007, które powodują, że korzystanie z nieruchomości (tych objętych planem w roku 2021)

lub co najmniej ich części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe. Dla oceny roszczeń [REDAKTOR] nie ma znaczenia, jakie było przeznaczenie w planach obowiązujących przed datą nabycia przez niego prawa własności, jakie były wydane decyzje w tym zakresie, gdyż, legitymowanym czynnie do dochodzenia cywilnoprawnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ust. 1 u.p.z.P. są zgodnie z jego treścią właściciele albo użytkownicy wierzyci nieruchomości, których dotknęły skutki zmian w planowaniu przestrzennym, czyli te osoby, którym przysługiwały wymienione prawa do nieruchomości w chwili wejścia w życie nowego lub zmienionego planu miejscowego (...) „- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2015r. sygn. akt II CSK 653/14. To stanowisko nie budzi aktualnie żadnych wątpliwości jest szeroko prezentowane w orzecznictwie sądów powszechnych, i aprobowane przez Sąd Najwyższy. Fakt, iż w roku 2003 była wydana decyzja o warunkach zabudowy na dz. nr [REDAKTOR], ustalająca warunki zabudowy dla zamierzenia budowlanego; budowa budynku jednorodzinnego wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie uzasadnia aktualnie roszczeń [REDAKTOR], gdyż nie był on właścicielem nieruchomości w momencie wprowadzenia planu w roku 2007, a właśnie wprowadzenie tego planu stwarzało duże prawdopodobieństwo, dla ówczesnego właściciela uzyskania odszkodowania lub wykupu nieruchomości ewentualnie nieruchomości zamiennej.

Podsumowując, w toku analizy skarga zostaje uznana za bezzasadną.

Wiceprzewodniczący

Rady Miejskiej



Rafał Kijanka