

UCHWAŁA Nr LIII/665/18
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 28 marca 2018 roku

w sprawie przekazania skargi do rozpatrzenia według właściwości

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm. Dz. U. z 2017 r. poz. 2232, z 2018 r. poz.130) oraz art. 229 pkt 2 i art. 231 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257, zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 149) uchwała się, co następuje:

§ 1. Przekazuje się skargę Pani [imię] na Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w przedmiocie nieprawidłowości w postępowaniu w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za zajęta pod budowę drogi nieruchomość położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Gęsiej (działki ozn. numerami: [numery]), Wojewodzie Łódzkim, który jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego w sprawach należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej - do rozpatrzenia według właściwości z przyczyn przedstawionych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miasta do przekazania skargi Wojewodzie Łódzkim, który jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego w sprawach należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej oraz do zawiadomienia skarżącego o przekazaniu skargi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Marian Błaszczczyński

Załącznik
do Uchwały Nr LIII/665/18
Rady Miasta Piotrkowa
Trybunalskiego
z dnia 28 marca 2018 roku

Uzasadnienie

Do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wpłynęła skarga Pani [imię] z dnia 19 lutego 2018 r. (data wpływu: 20.02.2018 r.) w przedmiocie nieprawidłowości w postępowaniu w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania za zajętą pod budowę drogi nieruchomości położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Gęsiej (działki ozn. numerami: [numery]), która następnie została przekazana w dniu 27.02.2018 r. Radzie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego do rozpatrzenia zgodnie z właściwością jako skarga na Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Komisja Rewizyjna na posiedzeniu w dniu 20 marca 2018 r. zapoznała się ze skargą i wyjaśnieniami Wiceprezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 06.03.2018 r. Z wyjaśnień tych wynika, co następuje:

Decyzją Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, znak: IMG.6831.40.2014 z dnia 24 września 2014 r., zatwierdzony został w trybie przepisu art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy Gęsiej, ozn. numerem działki [numer] w obrębie 3 o pow. [powierzchnia] ha stanowiącej własność Pani [imię] na podstawie księgi wieczystej [nr].

W wyniku podziału działki nr [numer] powstały m. in. działki nr [numery] o pow. [powierzchnia] ha, o pow. [powierzchnia] ha i [numery] o pow. [powierzchnia] ha, które przeznaczone są pod drogi publiczne - drogi gminne.

Stosownie do przepisu art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela przechodzą na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna. Decyzja zatwierdzająca podział ww. nieruchomości stała się ostateczna z dniem 14 października 2014 r. Z tym dniem działki nr [numery], [numery] i [numery] stały się własnością gminy Miasto Piotrków Trybunalski, a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej KW Nr [nr].

Zgodnie z art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - za wydzielone pod drogi publiczne działki gruntu przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem a właściwym organem.

W dniu 30 grudnia 2014 r. do Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego pani [imię] złożyła wniosek, w trybie art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o wypłatę odszkodowania za działki wydzielone w wyniku podziału pod drogi publiczne, które z mocy prawa przeszły na własność gminy Miasto Piotrków Trybunalski na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 24 września 2014 r. znak: IMG.6831.40.2014.

W przedmiotowej sprawie, stosownie do art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pomiędzy gminą Miastem Piotrków Trybunalski a Panią prowadzone były, w latach 2015-2017, uzgodnienia dotyczące wysokości odszkodowania. Należy nadmienić, iż uzgodnienia o ustalenie wysokości odszkodowania są postępowaniem, co do którego mają zastosowanie przepisy prawa cywilnego. Pomyślnie przeprowadzone negocjacje kończą się zawarciem umowy cywilnoprawnej w formie aktu notarialnego o wypłacie odszkodowania, a sporządzona na potrzeby negocjacji wycena jest podstawą ustalenia maksymalnej kwoty do jakiej mogą być prowadzone negocjacje cenowe. W przedmiotowej sprawie negocjacje prowadzone były w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego z kwietnia 2015 r., a następnie potwierdzoną w kwietniu 2016 r.

Z uwagi na fakt, że do kwietnia 2017 r nie doszło do ustalenia odszkodowania w drodze uzgodnień wysłano pismo do Pani , aby wypowiedziała się, czy wnosi o ustalenie odszkodowania w trybie cywilno-prawnym, czy też w trybie administracyjnym. Pismem z dnia 12 maja 2017 r. Pani . poinformowała, iż prosi o prowadzenie postępowania w dotychczasowej formie.

W tej sytuacji, jako że dotychczasowy operat szacunkowy, w oparciu o który prowadzone były negocjacje utracił swą ważność, ponownie zlecono wykonanie operatu szacunkowego w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania. Po wykonaniu operatu szacunkowego w piśmie z dnia 04 września 2017 r. została zaproponowana Pani wysokość odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi w trybie przepisu art. 98 ustawy powołanej na wstępie.

W swej odpowiedzi zawartej w piśmie z dnia 08 listopada 2017 r. Pani wskazała, że postępowanie SPN.6833.56.2014 na obecnym jego etapie nie może być zakończone, gdyż jako właścicielce należy się uczciwe odszkodowanie, takie które uwzględnia również obniżenie wartości działek z tytułu uchwalenia miejscowego planu. Kwota odszkodowania jaką proponuje Gmina jest nieadekwatna i zawnioskowała o załączenie do postępowania „Operatu Szacunkowego wykonanego na potrzeby postępowania RIM.7011.30.80.2015 prowadzonego przez Urząd Miasta Piotrków Tryb. Biuro Inwestycji i Remontów”. Ponadto Pani poinformowała, iż dopóki ww. kwestia nie zostanie wyjaśniona i nie uzyska na nią odpowiedzi nadal podtrzymuje stanowisko o nie wyrażeniu zgody na wypłatę odszkodowania w proponowanej przez Gminę kwocie wynikającej z operatu szacunkowego.

Należy nadmienić, że postępowanie znak: RIM.7011.30.80.2015, na które powołuje się Pani prowadzone było przez organ wyznaczony na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Dotyczyło ono innej nieruchomości, innego podmiotu oraz innego stanu prawnego, a nadto kwota odszkodowania dotyczyła nie tylko wartości gruntu ale również i wartości naniesień

Należy zauważyć, że art. 98 ust. 3 przewiduje dwojaki tryb ustalenia odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości, wydzielonej w wyniku podziału pod drogi publiczne:

- uzgodnienie między właścicielem a właściwym organem reprezentującym podmiot publiczny, na rzecz którego przeszła własność nieruchomości wydzielonej pod drogę publiczną,
- ustalenie odszkodowania decyzją administracyjną wydaną na wniosek właściciela przez organ właściwy w sprawie ustalenia odszkodowania (starostę).

Ten drugi tryb (administracyjnoprawny) może być zatem wdrożony, jeżeli nie dojdzie do uzgodnień. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie regulują ani trybu prowadzenia uzgodnień, czasu ich trwania, ani formy ich zakończenia. W uzgodnieniach chodzi w istocie o wypracowywanie przez strony, w drodze negocjacji, warunków, na jakich gotowe są zawrzeć umowę w sprawie wysokości odszkodowania. Uzgodnienia te mogą zakończyć się wynikiem pozytywnym i wtedy nie ma powodu wszczynania postępowania administracyjnego lub negatywnym - nie dojdzie do porozumienia. Sytuacja, gdy nie dojdzie do uzgodnienia, jest okolicznością faktyczną i jako taka musi być badana każdorazowo w warunkach indywidualnej sprawy.

W tym przypadku prowadzone były negocjacje w latach 2015-2017 dotyczące ustalenia wysokości odszkodowania za wydzielone pod drogi publiczne działki gruntu, oznaczone numerami , i o łącznej powierzchni 0,1948 ha, w wyniku których nie doszło do porozumienia.

Podejmowane z Panią próby uzgodnienia odszkodowania nie przynosiły rezultatu, brak porozumienia stron pomimo czynionych starań było podstawą do wystąpienia o ustalenie odszkodowania w trybie administracyjnym.

Należy nadmienić, że przejście działki gruntu wydzielonej pod drogi publiczne na rzecz podmiotu publicznego skutkuje w istocie wywłaszczeniem nieruchomości. Musi się ono odbyć za słusznym odszkodowaniem. Odszkodowanie jest natomiast słuszne nie tylko wtedy, gdy odpowiada wartości rynkowej, ale także gdy ustalone jest w rozsądnym terminie.

Mając na uwadze powyższe wniosek Pani z dnia 08 listopada 2017 r. przekazano do Wojewody Łódzkiego celem wyznaczenia organu do prowadzenia postępowania o ustalenie odszkodowania w trybie administracyjnym.

Wojewoda Łódzki po przeanalizowaniu sprawy uznał złożony wniosek za zasadny i postanowieniem z dnia 15 stycznia 2018 r. wyznaczył Starostę Piotrkowskiego wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do rozpatrzenia sprawy dot. ustalenia odszkodowania za działki nr i . Zatem prawidłowość procedury przeprowadzenia negocjacji powinna podlegać kontroli w toku postępowania administracyjnego.

Starosta Powiatu Piotrkowskiego decyzją z dnia 12.03.2018 r. umorzył ww. postępowanie jako bezprzedmiotowe. Decyzja nie ma przymiotu ostateczności, Miasto Piotrków Trybunalski złoży odwołanie do Wojewody Łódzkiego.

Odnosząc się natomiast do drugiej części pisma dot. „wykonania przez Gminę operatu szacunkowego wskazującego wartość działek nr i przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdzie wykonanie tej wyceny miałooby na celu wykazanie obniżenia wartości nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod drogi po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania” - należy wskazać, że jest to odrębne postępowanie prowadzone w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ww. działki powstały z podziału działki nr obręb 3, która to w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego położona była na terenach gdzie obowiązywał zakaz wtórnych parcelacji dla celów budowlanych. Dopuszczono zabudowę mieszkaniową oraz związaną z bezpośrednią obsługą rolnictwa, zamienną i uzupełniającą w ramach istniejących podziałów wyłącznie przy ul. Kasztelańskiej oraz na głębokość 80 m od ulicy Gęsiej, zaś linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy na działkach sąsiednich.

Obecnie obowiązujący plan, w oparciu o który dokonała Pani podziału działki umożliwił jej podział na działki budowlane oraz grunt przeznaczony pod układy drogowe. Przy piśmie z dnia 13 grudnia 2017 r. poproszono Panią o wykazanie, że w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Odpowiadając na ww. pismo z dnia 19 lutego 2018 r. Pani poinformowała, iż „nie będzie wykazywać, iż korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, gdyż nie ma to żadnego związku z merytoryczną treścią jej wniosku złożonego w dniu 08 listopada 2017 r. do sprawy znak SPN.6833.56.2014. (dot. ustalenia odszkodowania z art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Należy podkreślić, że prowadzone z wniosków Pani sprawy, to dwa odrębne postępowania, co do których mają zastosowanie różne przepisy. Pierwsze z postępowań prowadzone jest w trybie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i dotyczy ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi publiczne. Drugie zaś dotyczy ustalenia ewentualnego odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego i prowadzone jest w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując, zgodnie z art. 98 ust.3 w związku z art. 112 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia odszkodowania za działki wydzielone pod drogi publiczne, o ile pomiędzy poprzednim właścicielem działki a właściwym organem nie doszło do porozumienia w sprawie ustalenia, prowadzi starosta realizujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W myśl art. 229 pkt 2 kpa organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności organów wykonawczych jednostek samorządu terytorialnego w sprawach należących do zadań zleconych z zakresu administracji rządowej jest wojewoda. W świetle powyższego na podstawie art. 231 Kpa Komisja Rewizyjna zajęła stanowisko, że skargę pani należy przekazać według właściwości Wojewodzie Łódzkiemu (wynik głosowania: 6 głosów za, bez głosów przeciwnych przy 3 głosach wstrzymujących).

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w oparciu o stanowisko Komisji Rewizyjnej, działając w trybie art. 229 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 08 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji przyjmowania i rozpatrywania skarg i wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46) - postanowiła przekazać skargę Wojewodzie Łódzkiemu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA
Marian Błaszczyński