

Uzasadnienie

Pismem z dnia 5 lutego 2010 r. Państwo Janina i Piotr małż. Kukuła zam. Ponętów Dolny 41B, 62-640 Grzegorzew złożyli do Rady Gminy Grzegorzew skargę na działania Wójta Gminy Grzegorzew.

W skardze podnieśli, że droga asfaltowa – jedyny dojazd do ich posesji - został sprzedany Panu Kazimierzowi Kołodziejczakowi oraz, że jako strona najbardziej tym zainteresowana, nie zostali pisemnie poinformowani. Skarżący oceniają, że świadczy to o nienależyтым wykonaniu obowiązków oraz „zignorowaniu” przepisów przez Wójta Gminy Grzegorzew.

Na podstawie postępowania wyjaśniającego przeprowadzonego w sprawie stwierdza się, że przedmiotowa skarga nie może być uwzględniona z następujących powodów :

Działka będąca własnością skarżących, zabudowana domem jednorodzinny, stanowi część byłej działki nr 136/1 o pow. 2,46 ha, którą w 1993 roku, na wieczyste użytkowanie od Gminy Grzegorzew, przejęła Gminna Spółdzielnia „ SCH ” w Grzegorzewie.

W 1996 r. Gminna Spółdzielnia „ SCH ” występuje z wnioskiem do Urzędu Rejonowego w Kole o podział działki nr 136/1 oraz działki nr 208/3 o pow.2,51 ha.

W wyniku podziału działki nr 136/1 powstaje 5 nowych działek, tj. :

1. działka nr 136/5 o pow. 0,25 ha – istniejąca droga asfaltowa,
2. działka nr 136/6 o pow. 0,08 ha
3. działka nr 136/7 o pow. 0,10 ha
4. działka nr 136/8 o pow. 0,02 ha
5. i działka nr 208/3 o pow. 0,09 ha

Nowo utworzone działki zostały przeznaczone na powiększenie sąsiednich działek.

W 1997 r. Gminna Spółdzielnia „ SCH ” w Grzegorzewie zbywa warunkowo prawo wieczystego użytkowania działek nr 136/7 i 208/3 Pani Jadwidze Kukuła występującej w roli pełnomocnika syna Piotra Kukuły i jego żony Janiny Kukuła.

Również w 1997 r. Spółdzielnia sprzedaje warunkowo prawo wieczystego użytkowania działki nr 136/6 Państwu Halinie i Henrykowi małż. Pustym.

2 grudnia 1998 r. pomiędzy Gminną Spółdzielnią „SCH” w Grzegorzewie a Panią Jadwigą Kukułą działającą na rzecz syna Piotra Kukuła i jego żony oraz Państwem Haliną i Henrykiem małż. Pusty zostają zawarte akty notarialne ostatecznie przenoszące prawo wieczystego użytkowania działek nr 136/7, 208/3 i 136/6 ze spółdzielni na wyżej wymienionych.

W 1999 r. Państwo Kukuła składają do Wójta Gminy Grzegorzew wniosek o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania ich działek w prawo własności.

W dniu 10 grudnia 1999 r. zostaje przez Wójta Gminy Grzegorzew wydana decyzja odpłatnie przekształcająca prawo użytkowania wieczystego w prawo własności działek nr 136/7 i 208/3.

W postępowaniu tym, jako strony, biorą udział – zgodnie z prawem – tylko Państwo Kukuła. Przedmiotowe działki nie mają dostępu do drogi publicznej, a właściciele wykorzystują do komunikacji działkę nr 136/5, pokrytą asfaltem, będącą we wieczystym użytkowaniu Gminnej Spółdzielni „SCH” w Grzegorzewie.

Działka nr 136/5 stanowi co najwyżej drogę „wewnętrzną” Spółdzielni, albowiem w takim celu jest wykorzystywana.

Nie jest ujawniona w ewidencji budynków i gruntów jako droga, oznaczona jest jako użytek rolny zabudowany.

W tym samym czasie, o odpłatne przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności działki Nr 136/6 występują Państwo Halina i Henryk Pusty i decyzją Wójta Gminy Grzegorzew z dnia 13.12.1999 r. przekształcenie to następuje.

Jedynymi stronami postępowania są wnioskodawcy.

W 2007 roku Gmina Grzegorzew występuje do Starostwa Powiatowego w Kole o zmianę zapisu „*użytek rolny*” na działce 136/5 na „*droga*”, zgodnie z wydaną w 1996 r. decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Kole. Starosta Kolski wprowadza tę zmianę w ewidencji gruntów. Od tej pory działka nr 136/5 o pow.0,25 ha stanowi „drogę”. Nie jest to jednak droga publiczna, a co najwyżej droga „wewnętrzna”.

W 1998 r. Gminna Spółdzielnia „SCH” w Grzegorzewie sprzedaje prawo użytkowania wieczystego działek 136/4, 136/5 i 136/8 o pow.2,28 ha wraz z własnością znajdujących się na niej budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności spółdzielni, Panu Kazimierzowi Kołodziejczakowi.

W 2008 r. Pan Kazimierz Kołodziejczak występuje do Wójta Gminy Grzegorzew o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania działek nr 136/4, 136/5 i 136/8 w prawo własności nieruchomości.

W m-cu styczniu 2009 roku zostaje przez Wójta Gminy Grzegorzew wydana decyzja odpłatnie przekształcająca prawo użytkowania wieczystego w prawo własności wymienionych działek.

Zgodnie z art.1. ust.1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o *przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności* (Dz.U. Nr 175,poz.1459 ze zm.)

przekształcając działki bierze się pod uwagę stan użytkowania gruntu na dzień wejścia w życie cytowanej ustawy tj. na dzień 13 października 2005 r.

W tym czasie działki te stanowiły „ *użytki rolne zabudowane* ”.

Istotnym w sprawie jest także to, że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości o której mowa, w skład której wchodzi sporna działka 136/5 , przeznaczona jest m.in. pod nieuciążliwą obsługę rolnictwa - jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego – pod zabudowę mieszkaniową. Nie była ona i nie jest przeznaczona w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne. W szczególności nie była i nie jest ona przeznaczona pod drogę publiczną.

W tych warunkach Wójt Gminy Grzegorzew nie mógł nie wydać kwestionowanej przez wnoszących skargę decyzji o przekształceniu przysługującemu Panu Kazimierzowi Kołodziejczakowi prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Tak, jak wcześniej nie mógł odmówić przekształcenia wnoszącym skargę.

Pan Kazimierz Kołodziejczak już przed przekształceniem mu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w skład której wchodzi działka 136/5, dysponował wyłącznym prawem korzystania z w/w nieruchomości, w tym i ze spornej działki gruntu, na której znajduje się wyasfaltowana droga.

Niemniej jednak w dniu 5 grudnia 2008 r. na wniosek Wójta Gminy Grzegorzew, Pan Kazimierz Kołodziejczak, mając na uwadze, że na działce nr 136/5 znajduje się wyasfaltowana droga składa oświadczenie, że nigdy drogi tej nie zamknie i każdy mieszkaniec będzie mógł z niej korzystać. Potwierdza to na piśmie w marcu 2009 r. stwierdzając, że „ *nieodpłatnie udostępnia i będzie udostępniał przejazd i korzystanie z drogi znajdującej się na jego posesji – działka nr 136/5*”.

Składający skargę Państwo Janina i Piotr Kukuła nie wskazują na przypadek jakiegokolwiek utrudniania im przez właściciela działki 136/5 nieodpłatnego korzystania z drogi, a jedynie na fakt, że nie brali udziału w postępowaniu dotyczącym przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności Panu Kazimierzowi Kołodziejczakowi.

W postępowaniu z wniosku Pana K.Kołodziejczaka o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności nieruchomości – podobnie jak w poprzednich, z wniosku Państwa Kukuła i Państwa Pustych – jedyną stroną jest wnioskodawca.

Zgodnie z treścią art.28 Kodeksu postępowania administracyjnego stroną postępowania jest tylko podmiot, który wykazał swój interes prawny w sprawie.

Jak wynika z opisu zdarzeń poprzedzających skargę, Państwo Janina i Piotr Kukuła wykazywali co najwyżej interes faktyczny bądź społeczny.

Nie bez znaczenia jest w tym przypadku , a wręcz ma podstawowe znaczenie, treść przepisu art.3 ust. 3 ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, który jako stronę postępowania wskazuje jedynie wnioskodawcę, albowiem decyzja o przekształceniu nie narusza praw osób trzecich.

Wobec powyższego zarzuty podnoszone w skardze wobec Wójta Gminy Grzegorzew uznaje się za nieuzasadnione.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Waldemar Banasiak