

**UCHWAŁA NR IV.42.15  
RADY MIASTA EŁKU**

z dnia 24 lutego 2015 r.

**w sprawie rozpatrzenia skargi mieszkańców ul. 11-go Listopada w Ełku, dotyczącej sprzedaży działek, położonych w Ełku, przy ul. 11-go Listopada, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr: 14/6, 29, 16, 19/1, 19/2, stanowiących własność Gminy Miasta Ełku, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu skargi mieszkańców ul. 11-go Listopada w Ełku, dotyczącej sprzedaży działek, położonych w Ełku, przy ul. 11-go Listopada, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr: 14/6 o pow. 628 m<sup>2</sup>, 29 o pow. 1140 m<sup>2</sup>, 16 o pow. 185 m<sup>2</sup>, 19/1 o pow. 95 m<sup>2</sup>, 19/2 o pow. 66 m<sup>2</sup>, stanowiących własność Gminy Miasta Ełku, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych, Rada Miasta Ełku postanawia:

**§ 1.** Uznać za bezzasadną skargę z dnia 12.01.2015 r. złożoną przez mieszkańców ul. 11-go Listopada w Ełku, dotyczącą sprzedaży działek, położonych w Ełku, przy ul. 11-go Listopada, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr: 14/6 o pow. 628 m<sup>2</sup>, 29 o pow. 1140 m<sup>2</sup>, 16 o pow. 185 m<sup>2</sup>, 19/1 o pow. 95 m<sup>2</sup>, 19/2 o pow. 66 m<sup>2</sup>, stanowiących własność Gminy Miasta Ełku, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych celem uregulowania stanu władania nieruchomości oraz zapewnienia im dostępu do drogi publicznej.

**§ 2.** Uzasadnienie niniejszego rozstrzygnięcia zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Ełku

**Dariusz Wasilewski**

## UZASADNIENIE

### Dot. pkt. 1 skargi:

„Dotychczasowe dojeżdżania i dojazdy do naszych posesji przez 40 lat były usytuowane w pasie drogowym. Obecnie pas drogowy został bezpłatnie przekazany dla Gminy Miasta Ełku i stanowi mienie komunalne, które Urząd Miasta wymusza na nas kupno po wygórowanej cenie.”

### Stanowisko:

Tereny oznaczone w ewidencji gruntów nr: 29, 14/6, 19/1, 19/2, 16 były rezerwą pod poszerzenie pasa drogowego ulicy 11-go Listopada i stanowiły użytek gruntowy „dr” - droga. Działki nie pełniły nigdy funkcji drogi publicznej, i stanowiły tereny zielone i komunikacji (dojeżdżania, dojazdy do posesji). Z chwilą wybudowania obwodnicy, ulica 11-go Listopada została pozbawiona kategorii drogi krajowej. Miasto uzyskało ten teren w roku 2013 (dot. działek nr 19/1, 19/2, 29, 16) i w 2014 (dot. działki nr 14/6) w drodze komunalizacji po wygaszeniu trwałego zarządu GDDKiA.

Przedmiotowe działki w większości są ogrodzone wraz z działkami do nich przyległymi; posesje są ogrodzone od wielu lat; właściciele nie mieli żadnych umów ani zgód od GDDKiA, i w takim stanie wraz z całym zagospodarowaniem grunty te zostały przez Miasto przejęte.

Po przebudowie ww. ulicy, w trakcie realizacji prac planistycznych, ustalono, że teren ten jest zbędny na poszerzenie drogi, dlatego też został przeznaczony na cele mieszkaniowe poprzez włączenie do przylegających działek budowlanych (zgodnie z faktycznym sposobem zagospodarowania).

Mając na uwadze ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oraz istniejące zagospodarowanie działek, Prezydent Miasta Ełku wystąpił do właścicieli nieruchomości, do których przylegają ww. działki, z propozycją ich sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanych nieruchomości. Sprzedaż zajmowanego przez nich terenu ureguluje stan władania nieruchomości oraz zapewni dostęp do drogi publicznej. Właściciele nieruchomości zostali poinformowani również, o możliwości dzierżawy terenu przyległego, jednak prawo dzierżawy reguluje stan prawny terenu czasowo. Wskazanie potrzeby uregulowania stanu władania terenu nie stanowi próby wymuszania na właścicielach nabycia przyległego gruntu.

Zgodnie z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego celem sprzedaży gruntu na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, położonych w Ełku przy ul. 11-go Listopada, wartość 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi ok. 114,00 zł netto. Do ceny sprzedaży zostanie doliczony podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

Na spotkaniu, które odbyło się w dniu 10.12.2014 r., z udziałem Zastępcy Prezydenta Miasta Ełku i właścicieli nieruchomości położonych w Ełku przy ul. 11-go Listopada, do których przylega teren działek oznaczonych nr 29 i 14/6, właściciele nieruchomości wnieśli, że ustalone przez rzeczoznawcę majątkowego wartości terenu przeznaczonego do sprzedaży na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych są za wysokie. W związku z tym wystąpiono do rzeczoznawcy majątkowego o zajęcie stanowiska w sprawie określonych wartości, biorąc pod uwagę przebiegającą infrastrukturę techniczną (nieruchomości zostaną obciążone służebnościami przesyłu), znajdujące się drzewa (między innymi dęby zacieśniające tereny przyległe i uniemożliwiające zagospodarowanie tych terenów nawet poprzez zasadzenie dodatkowej roślinności), oraz fakt, że właściciele nieruchomości ponoszą od wielu lat nakłady związane z porządkowaniem terenu, aby wokół ich posesji był ład i porządek (koszenie trawy, grabienie liści, odśnieżanie, itp.).

Rzeczoznawca majątkowy pismem z dnia 05.01.2015 r. udzielił informacji, że określone w operatach szacunkowych wartości rynkowe prawa własności nieruchomości zostały ustalone w sposób prawidłowy. Nieruchomości o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej osiągają ceny do 158,54 zł/m<sup>2</sup>, zaś do procedury szacowania, jako nieruchomości porównawcze, przyjęto sprzedane działki niezabudowane, położone w Ełku na osiedlach: Zatorze, Pod Lasem i Grunwaldzkim.

Właściciele nieruchomości zostali poinformowani, że zgodnie z uchwałą Rady Miasta Ełku nr XIX/174/07 z dnia 20 grudnia 2007 r, w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi przedmiot własności i przedmiot użytkowania wieczystego Gminy Miasta Ełku z późn. zm. cena

nieruchomości (wykorzystywanej na cele mieszkaniowe) może być rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 5 lat.

Mając na uwadze art. 67 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.) cytat: „przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej (...) cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość.”, cena nieruchomości została ustalona zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, czego nie należy traktować jako sprzedaż po wygórowanej cenie. Jest to cena minimalna, poniżej której sprzedaż nie może być dokonana, zaś Prezydent nie skorzystał z przysługującej możliwości jej podwyższenia.

Dot. pkt. 2 skargi:

„2. Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych i Autostrad przekazując bezpłatnie pas drogowy dla Urzędu Miasta Ełk przekazała również istniejące dojścia i dojazdy do naszych posesji oraz infrastrukturę techniczną, taką jak:

- sieć wodociągowa
- kanalizacja sanitarna
- telekomunikacja międzynarodowa
- linię elektroenergetyczną
- gazociąg
- media lokalne

oraz powojenne urządzenia betonowe i ogrodzenia usytuowane w pasie drogowym.”

Stanowisko:

Miasto przejęło grunt od GDDKiA z całym zagospodarowaniem, także z istniejącą infrastrukturą techniczną. Przebiegające sieci techniczne: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, gazowa, elektroenergetyczna i teletechniczna, stanowią własność przedsiębiorstw przesyłowych, dlatego też zgodnie z ich stanowiskami należy ustanowić na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nieodpłatne służebności przesyłu na czas nieoznaczony, w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, przebudowy i rozbudowy sieci, usuwania awarii wraz z prawem nieograniczonego i niezakłóconego wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników przedsiębiorstw. Właściciel sieci teletechnicznej w swych pismach poinformował także, że przebiegająca przez działki o nr 29 i 14/6 infrastruktura jest nieczynna. Właściciel sieci wodociągowej poinformował, że przyłącza wodociągowe znajdujące się do działkach nr 19/1, 19/2 i 16 służą wyłącznie do zasilania w wodę istniejących budynków mieszkalnych, w związku z tym nie ma podstaw do ustanawiania służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa.

Poruszona sprawa zagospodarowania znajdującego się na terenach komunalnych zostanie również prawnie uregulowana. Istniejące elementy stanowią części składowe gruntu i będą także podlegały zbyciu w drodze umowy notarialnej wraz zajmowanymi działkami gruntu. Ustalona cena sprzedaży będzie zawierała wszystkie elementy wchodzące w skład zbywanych nieruchomości, a w szczególności uwzględniła zagospodarowanie wzniesione staraniem i na koszt nabywców gruntu.

Dot. pkt.3 skargi:

„3. W piśmie z dnia 19.05.2014r. Urząd Miasta Ełk stwierdza, że my zajmujemy bezprawnie teren komunalny i tylko kupno przez nas tego terenu ureguje stan prawny nieruchomości i zapewni dostęp do drogi publicznej.”

Stanowisko:

Podtrzymujemy stanowisko, iż właściciele nieruchomości bezumownie korzystają z terenów przyległych do ich posesji. Dlatego też wystąpiliśmy z propozycją uregulowania stanu władania zajmowanego terenu poprzez jego sprzedaż lub dzierżawę, co zapewni prawidłowy dostęp do drogi publicznej (w nowych granicach pasa drogowego).

Do dnia dzisiejszego 13 osób wyraziło zainteresowanie kupnem terenu przyległego do ich posesji, po wcześniejszym poznaniu warunków cenowych.

Dot. pkt. 4 skargi:

„4. W piśmie z 25.11.2014r. Urząd Miasta Ełk zmusza nas do zaprzestania korzystania z dojścia i dojazdu do naszych posesji, w przeciwnym razie będzie naliczona kara w wysokości 300% za bezumowne korzystanie z gruntu komunalnego.”

Stanowisko:

Właściciele posesji zostali poinformowani, że Gmina Miasto Ełk ma prawo do naliczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu komunalnego w wysokości 300% wskazanej stawki podstawowej za dzierżawę tego gruntu - zgodnie z zarządzeniem nr 722/09 Prezydenta Miasta Ełku z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie określenia stawek czynszu za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Ełk ze zmianami .

Należy nadmienić, że nikomu z właścicieli nie zostały naliczone opłaty za bezumowne korzystanie z gruntu. Do dnia dzisiejszego 12 właścicieli nieruchomości wystąpiło z wnioskami o wydzierżawienie terenu przyległego do ich posesji, z którymi miasto zawarło umowy dzierżawy. Pozostałych 6 właścicieli nie zajęło stanowiska w sprawie chęci wydzierżawienia przyległego terenu.

Dot. pkt. 5 skargi:

„5. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa 14.12.1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Bud.1995 r. Nr 10, poz. 46, zm. 1996 r. Nr 45, poz. 200) w §14 ust.1 wymaga aby do działki budowlanej oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych zostało zapewnione dojście i dojazd do drogi publicznej, dostosowane do ich przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań ochrony przeciwpożarowej.”

Stanowisko:

Powyższe rozporządzenie ma zastosowanie do nowo realizowanych inwestycji. Brak jest w przepisach możliwości bezpośredniego jego zastosowania do budynków wzniesionych w latach ubiegłych.

W opisaney sprawie sprzedaż lub dzierżawa gruntu zapewni bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Prowadzone działania nie będą powodowały ograniczeń w dostępie do posiadanych posesji.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że skarga w całości jest bezzasadna, gdyż w przedmiotowej sprawie wymagane jest uregulowanie stanu władania zajmowanych terenów. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom właścicieli nieruchomości Komisja Mienia Komunalnego, Prawa i Porządku wydała pozytywną opinię w sprawie możliwości udzielenia bonifikat w wysokości 50 % od cen sprzedaży gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działki oznaczone nr: 14/6, 29, 16, 19/1, 19/2.