

**Uchwała Nr XVI/93/2011
Rady Gminy Jednoróżec
z dnia 14 grudnia 2011 r.**

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Jednoróżec.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz.1071 ze zm.) Rada Gminy Jednoróżec uchwala, co następuje:

§1


1. Po rozpatrzeniu skargi Pana Filipa Kruk w przedmiocie m.in. wytyczenia granic nieruchomości, sprzedanych przez Gminę Jednoróżec wraz z częściami wspólnymi budynku znajdującego się we wsi Parciaki - Stacja i zapoznaniu się ze stanowiskiem Komisji Stałych Rady Gminy Jednoróżec w sprawie zarzutów postawionych w skardze, Rada Gminy Jednoróżec uznaje skargę za bezzasadną.
2. Uzasadnienie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§2

Zobowiązuje się Przewodniczącą Rady Gminy do zawiadomienia skarżącego o sposobie załatwienia skargi.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Sławomir Gądomski

**Załącznik
do Uchwały Rady Gminy Jednoróżec
Nr XVI/93/2011
z dnia 14 grudnia 2011 r.**

W dniu 23 listopada 2011 roku do Przewodniczącego Rady Gminy Jednoróżec wpłynęła skarga Pana Filipa Kruk dotycząca m.in. wytyczenia granic nieruchomości, sprzedanych przez Gminę Jednoróżec wraz z częściami wspólnymi budynku znajdującego się we wsi Parciaki-Stacja. Skarga została przekazana do rozpatrzenia na posiedzeniu Komisji Stałych, które wnikliwie i szczegółowo zapoznały się z aktami sprawy oraz wyjaśnieniem Wójta Gminy Jednoróżec i uznała co następuje:

W myśl art. 28 kpa Pan Filip Kruk nie jest stroną postępowania dotyczącego rozwiązania konfliktu pomiędzy Państwem Łukasiak, a Panią Załęską, gdyż nie jest właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem sporu. W dniu 22 maja 2009 r. na posiedzeniu Stałych Wspólnych Komisji Rady Gminy Jednoróżec została rozpatrzona w przedmiotowej sprawie skarga Pana Filipa Kruk, skierowana do Wojewody Mazowieckiego, przekazana pismem z dnia 12.05.2009 r. (znak: WKA.III.0558/142/09) do Rady Gminy Jednoróżec. Radni zdecydowali o potrzebie unieważnienia obu umów sprzedaży działek o nr 129/53 i 129/52 położonych w Parciakach-Stacji i dokonania ponownego podziału nieruchomości.

Zgromadzony materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie dokładnie wskazuje na to, iż Gmina Jednoróżec wielokrotnie podejmowała czynności mające na celu polubowne załatwienie sprawy, o czym świadczą liczne spotkania z Państwem Łukasiak oraz Panią Załęską a także próba mediacji, przeprowadzona w 2011 r. Materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na fakt, iż inicjatorem całego postępowania są Państwo Łukasiak, o czym świadczą sprawy sądowe z powództwa ww., a mianowicie wyrok Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 02.09.2008 r. (sygn. Akt IC 57/08) oraz wyrok Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 18.12.2008 r. (sygn. Akt I Ca 312/08) – oba wyroki oddalają powództwo. Zgodnie z treścią protokołu ze spotkania z dnia 15.12.2008 r. w sprawie skargi Pana Filipa Kruk, została przygotowana opinia uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego w sprawie projektu podziału nieruchomości zabudowanych ozn. nr 129/52 i 129/53, zgodnie z którą dotychczasowy podział nieruchomości przebiegający przez środek korytarza budynku mieszkalnego o szerokości 1,26 m uniemożliwia samodzielne ich użytkowanie. Podobną opinię wyraził Sąd Okręgowy w Ostrołęce (sygn. Akt I Ca-312/08), zgodnie z którą „nie można twierdzić, że budynek został podzielony wraz z działką na dwie samodzielne części”.

W dniu 27.03.2009 r. do Urzędu Gminy wpłynęło pismo Państwa Łukasiak, że nie wyrażają zgody na przedstawiony podział, natomiast w dniu 30.03.2009 r. wpłynęło pismo Pani Załęskiej akceptujące propozycje podziałową. Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 02.09.2008 r. (sygn. Akt IC 57/08) „podział nieruchomości nr 129/24 nastąpił bez podziału znajdującego się na niej budynku. Sąd doszedł do przekonania, że lokal nie spełniał kryterium samodzielności. Dlatego też w ocenie Sądu obie umowy sprzedaży działek o nr 129/53 i 129/52 były nieważne, jako sprzeczne z treścią art. 47 § 1 kc w związku z art. 58 § 1 kc, co w konsekwencji nie wywołało skutku w postaci przejścia prawa własności z Gminy Jednorożec na rzecz każdej ze stron. Sąd Okręgowy w Ostrołęce (wyrok z dnia 18.12.2008 r., sygn. Akt I Ca 312/08) w ślad za Sądem Rejonowym w Przasnyszu stwierdził, że brak podziału według przedstawionych wyżej kryteriów prowadzi do uznania czynności zbycia nieruchomości za bezwzględnie nieważną”.

Gmina Jednorożec od początku zaistnienia konfliktu pomiędzy ww. stronami zajmuje stanowisko ugodowego załatwienia sprawy. W ocenie Gminy jedynym, rozsądnym rozwiązaniem jest zaakceptowanie przez strony opinii w sprawie projektu podziału nieruchomości zabudowanych ozn. nr ewid działek: 129/52 i 129/53 położonych w obrębie geod. Parciaki, sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Eugeniusza Jackiewicza (nr uprawnienia 1968), której treść jest znana stronom. Powyższa opinia zgodna jest z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz.651 z późn. zm./ oraz § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, który brzmi: „Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje”. Taki podział byłby możliwy po dostosowaniu lokali mieszkalnych wg wytycznych wskazanych w części 4 opinii rzeczoznawcy majątkowego Pana E. Jackiewicza. Projekt podziału nieruchomości wzdłuż linii prostej i przez całą długość budynku umożliwiłby ich właścicielom bezkolizyjną wyłączność użytkowania. W związku z brakiem porozumienia między stronami, Gmina

Jednorożec wystąpi w trybie art. 189 kpc (zgodnie z uzasadnieniem do wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 18.12.2008 r. sygn. Akt I Ca-312/08 – „Każdy z zainteresowanych mający interes prawny może domagać się w odrębnej sprawie ustalenie nieważności czynności prawnej w trybie art. 189 kpc”) o unieważnienie obu umów sprzedaży działek o nr 129/53 i nr 129/52 położonych w Parciakach-Stacji i doprowadzenia ich do zgodności z przepisami obowiązującego prawa. Po przeprowadzeniu postępowania sądowego i odpowiednim rozliczeniu przygotowanym przez biegłego celem zwrotu kosztów poniesionych przez strony w 1995 r. za nabyte nieruchomości, zostaną zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych lub ewentualnie jeżeli będzie wola stron lokale zostaną ponownie przeznaczone do sprzedaży.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy


Sławomir Gądomski