

**UCHWAŁA NR XXIII/338/2021  
RADY GMINY SZEMUD**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie : rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Szemud**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 229 pkt. 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 )

**Rada Gminy Szemud  
uchwala, co następuje:**

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę z dnia 26 lutego 2021 roku na działalność Wójta Gminy Szemud z przyczyn określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Aleksandra Perz**

## UZASADNIENIE

W dniu 26 lutego 2021 r. do Urzędu Gminy w Szemudzie wpłynęła skarga Adwokat Mai Gidian Pełnomocnika Skarżącego na działalność Wójta Gminy Szemud.

Zgodnie z treścią art. 229 pkt 3 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256), jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności Wójta Gminy jest Rada Gminy. Również na podstawie przepisu art. 18b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) wynika, że Rada Gminy rozpatruje skargi na działania Wójta i gminnych jednostek organizacyjnych i w tym celu powołuje komisję skarg, wniosków i petycji.

W dniu 31.03.2021 r. przedmiotowa skarga została przedstawiona na posiedzeniu Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Szemud. Członkowie komisji zapoznali się z treścią skargi oraz wyjaśnieniami Wójta Gminy Szemud.

W toku swoich działań Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Szemud ustaliła następujący stan faktyczny.

Skarżący uważa, że Wójt Gminy złożył niezasadny wniosek z dnia 1 października 2020 roku w przedmiocie wpisu w dziale III księgi wieczystej nr GD1W/00105555/8 ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w sprawie podziału działki nr 376 położonej w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud oraz wniosku o wpis prawa pierwokupu na rzecz Gminy Szemud co do działki nr 376, położonej w obrębie geodezyjnym Bojano, gmina Szemud.

Skarżący wskazał, że wniosek ten został złożony ze względu na wyodrębnienie działki przeznaczonej na cel publiczny. Wniosek ten wpłynął do Sadu Rejonowego w Wejherowie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych w dniu 5 października 2020 r. i Sąd ten wniosek uwzględnił. Jednak Wójt Gminy pismem z dnia 9 grudnia 2020 r. wycofał ww. wniosek z uwagi na wydanie decyzji kończącej postępowanie w sprawie wydania decyzji podziałowej.

Skarżący poinformował, że jest deweloperem, który zamierza sprzedać działki, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr GD1W/00105555/8 wraz z budynkami usytuowanymi na tych działkach. Według Skarżącego skutek dokonania wspomnianych całkowicie zbędnych wpisów w księdze wieczystej Skarżący nie ze swojej winy popadł w opóźnienie co do wydania przyszłym Kupującym wybudowanych budynków.

Zdaniem Skarżącego wpisy dokonane na wniosek Wójta całkowicie blokują Skarżącemu sprzedaż nieruchomości. Zdaniem Skarżącego wpis dokonany na wniosek Gminy powinien dotyczyć tylko działki drogowej a nie wszystkich działek znajdujących się w księdze wieczystej.

Według Skarżącego sprzedaż budynków została wstrzymana, co spowoduje, że Skarżący nie może się wywiązać ze swoich umów deweloperskich i doznaje znacznej szkody majątkowej. Skarżący wskazuje, że obawia się również obciążenia Go karami umownymi z uwagi na niedotrzymanie terminu zawarcia umów sprzedaży nieruchomości, które miał zawrzeć do końca grudnia 2020 r.

Skarżący zaznaczył, że nie zachodziła potrzeba dokonania wpisów w księdze wieczystej wnioskowanych przez Wójta Gminy gdyż jak wynika z decyzji nr GN.68.147.2020.JK z dnia 11 grudnia 2020 r., gdyż sam wnioskował o zatwierdzenie projektu podziału działki 376/14 położonej w obrębie geodezyjnym Bojano. Ten podział zdaniem Skarżącego był zgodny z przepisami prawa i został zaakceptowany i nowego podziału działek dokonano zgodnie z propozycją Skarżącego. Nowo wydzielone działki posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 376/13, która stanowi własność Skarżącego.

Skarżący wskazał, że Wójt Gminy w bezpośrednich rozmowach ze Skarżącym wielokrotnie uzależniał złożenie wniosku o usunięcie zastrzeżeń w księdze wieczystej od przeniesienia na Gminę Szemud własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 376/13, gdyż na nieruchomości tej znajdują się sieci, za które Gmina Szemud nie chce uiszczać wynagrodzenia po ewentualnym ustanowieniu służebności przesyłu.

Według Skarżącego działanie Wójta Gminy rażąco przekracza granice władztwa planistycznego naruszając uzasadnione interesy Skarżącego.

Skarżący uważa, że Wójt Gminy w niniejszej sprawie nie uwzględnił interesów Skarżącego jako właściciela nieruchomości oraz, że działanie Wójta było całkowicie nieuzasadnione i w sposób rażący naruszyło interesy Skarżącego.

Wójt Gminy Szemud wyjaśnił, że skarga ta że jest pozbawiona podstaw prawnych. Z wyjaśnień Wójta Gminy wynika, że wymieniony w skardze wniosek do ksiąg wieczystych, który wpłynął do Sądu Rejonowego w Wejherowie – IV Wydziału Ksiąg Wieczystych w dniu 5 października 2020 r., był wynikiem wcześniejszych wizji w terenie, podczas których stwierdzono, że Skarżący dokonuje na obszarze swej własności swoistej samowoli budowlanej, doprowadzając do zagospodarowania obszaru działki nr 376 obręb Bojano, w części przeznaczonej pod poszerzenie publicznej drogi lokalnej niezgodnie z przeznaczeniem określonym w mpzp: tzn. buduje wjazdy na posesje, zagospodarowuje jako przydomowe ogródki teren przeznaczony na cel publiczny pod poszerzenie publicznej drogi. Gmina Szemud zdecydowała o podjęciu zdecydowanych kroków, m.in. o wpisaniu prawa pierwokupu w księgę wieczystą nieruchomości i o wywłaszczeniu nieruchomości, w celu powiadomienia ewentualnych nabywców, ewentualną kancelarię notarialną i inne podmioty zainteresowane o fakcie planowanego wywłaszczenia. Niekontrolowane zbycie tak znacznego poszerzenia drogi na rzecz podmiotu innego niż Gmina Szemud może spowodować zawężenie drogi dojazdowej, która w całości przeznaczona jest pod publiczną drogę gminną.

Ponadto Wójt wskazał, że przeglądając zapisy księgi wieczystej nr GD1W/00105555/8 ustalono, że w ramach umów deweloperskich Skarżący zamierza zbyć działkę nr 376 na rzecz nabywców domów w zabudowie bliźniaczej wybudowanych na obszarze przedmiotowej działki, najprawdopodobniej wraz z tym poszerzeniem. Zaistniała wątpliwość czy nabywcy działki 376 zostali poinformowani i czy w ogóle mają świadomość, że część ich przyszłej własności w najbliższym czasie zostanie wywłaszczona na cel publiczny – pod budowę publicznej drogi gminnej.

Wójt wskazał również, że Skarżący nabył działkę nr 376 położoną w obrębie geodezyjnym Bojano,

Gm. Szemud, na podstawie umowy notarialnej Rep. A nr 5499/2018 z dnia 8 listopada 2018 r. mając pełną świadomość tego, że działka 376 w znacznej części przeznaczona jest na cel publiczny – poszerzenie publicznej drogi lokalnej. Przeznaczenie takie wynikało z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr LVI/465/2006 Rady Gminy Szemud z dnia 25 października 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 8 grudnia 2009 r. nr 57 poz. 853 z późn. zm.).

Wójt Gminy wyjaśnił, że w celu zahamowania działań niezgodnych z mpzp Wójt Gminy Szemud zlecił geodecie wydzielenie z obszaru działki nr 376 gruntu przeznaczonego na cel publiczny i podjął rozmowy ze Skarżącym w celu nabycia części działki nr 376 na rzecz Gminy Szemud. W dniu 30 września 2020 r. zostało z urzędu wszczęte postępowanie w sprawie podziału nieruchomości w celu wydzielenia z obszaru działki nr 376 terenu przeznaczonego zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod poszerzenie publicznej drogi lokalnej (2.15.KDL). Równocześnie zaproszono właściciela działki nr 376 na spotkanie w celu podjęcia rokowań w sprawie nabycia na rzecz Gminy Szemud części przeznaczony na cel publiczny.

Ponadto Wójt wskazał, że w dniu 5 października 2020 r. do kancelarii Sądu Rejonowego w Wejherowie IV Wydziału Ksiąg Wieczystych wpłynął wniosek Wójta Gminy Szemud o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr GD1W/00105555/8 następujących obciążeń:

- ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w sprawie podziału działki nr 376 położonej w obrębie geodezyjnym Bojano, gm. Szemud, z uwagi na wyodrębnienie działki przeznaczonej na cel publiczny;
- prawa pierwokupu na rzecz Gminy Szemud w związku z położeniem działki nr 376 na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne.

Wójt Gminy poinformował, że w dniu 12 października 2020 r. odbył spotkanie z właścicielem działki nr 376 ze Skarżącym w związku z otrzymanym zawiadomieniem o wszczęciu postępowania w sprawie podziału zażądał wyjaśnienia zasadności tego podziału. Wyjaśniono, że podział ma na celu wydzielenie z obszaru działki części przeznaczony na cel publiczny, stanowiący zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego teren dróg publicznych lokalnych. Poinformowano Skarżącego, że w przypadku braku porozumienia w sprawie nabycia gruntu na cel publiczny, Gmina Szemud planuje wystąpić do Starosty Wejherowskiego z wnioskiem o wywłaszczenie nieruchomości.

Wójt wyjaśnił, że Skarżący oświadczył, że nie zamierza zbyć przedmiotowej części działki na cel publiczny na rzecz Gminy Szemud, gdyż podpisał już umowy przedwstępne z nabywcami wzniesionych przez niego budynków, zgodnie z którymi teren przeznaczony pod drogę publiczną ma stanowić teren przynależny do działek budowlanych. Zgodnie z tymi umowami część działki stanowiąca zgodnie z mpzp drogę publiczną ma zostać zagospodarowana jako ogrodzone wjazdy na posesję i części działek budowlanych. W związku z czym poinformowano Skarżącego, że takie zagospodarowanie gruntu przeznaczony pod poszerzenie publicznej drogi lokalnej jest sprzeczne z obowiązującym planem miejscowym.

Następnie Wójt wskazał, że w drodze decyzji nr GN.6831.106.2020.JK z dnia 27 listopada 2020 r.

zatwierdził podział działki nr 376 położonej w Bojanie, powstały działki nr 376/13, 376/14, z czego pod poszerzenie publicznej drogi gminnej przeznaczona jest jedynie działka nr 376/13. W związku z zaistniałym podziałem Wójt Gminy Szemud skierował do Sądu Rejonowego w Wejherowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, pismo nr GN.6620.95.20250.WP z dnia 9 grudnia 2020 r. z prośbą o zmianę wcześniejszego wniosku:

- o wycofanie wniosku z dnia 1 października 2020 r. (wpł. Do KW dnia 5 października 2020 r.) w części dotyczącej wpisu w dziale III księgi wieczystej nr GD1W/00105555/8 ostrzeżenia o toczącym się z urzędu postępowaniu w sprawie podziału działki nr 376 położonej w obrębie geodezyjnym Bojano, Gm. Szemud, z uwagi na wyodrębnienie działki przeznaczonej na cel publiczny; wskazane we wniosku postępowanie zostało zakończone wydaniem przez Wójta Gminy Szemud decyzji nr GN.6831.106.2020.JK z dnia 27 listopada 2020 r., a zatem wnioskowany wpis na chwilę obecną jest bezprzedmiotowy (na potwierdzenie do pisma załączono ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt podziału).

- o wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr GD1W/00105555/8 prawa pierwokupu na rzecz Gminy Szemud, ale nie w stosunku do działki nr 376 położonej w Bojanie, która wskutek podziału przestała istnieć, a w zakresie ograniczonym do działki nr 376/13, która zlokalizowana jest na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne (na potwierdzenie załączono aktualne zaświadczenie o przeznaczeniu w mpzp).

W/w pismo wysłano do Sądu w dniu 11 grudnia 2020 r., (na potwierdzeniu odbioru widnieje data wpływu 16 grudnia 2020 r.).

Wójt Gminy wyjaśnił, że jednocześnie wobec zatwierdzonego podziału i wyodrębnienia działki nr 376/13 w całości przeznaczonej na cel publiczny, w drodze pisma nr GN.6822.3.2020.WP z dnia 15 grudnia 2020 r. ponownie wezwano Skarżącego do podjęcia rokowań w sprawie nabycia gruntu na cel publiczny, wyznaczając termin na zawarcie umowy do 19 lutego 2021 r.

Ponadto Wójt wyjaśnił, że w dniu 15 stycznia 2021 r. Sąd Rejonowy w Wejherowie dokonał wpisu w kw GD1W/00105555/8 w brzmieniu wynikającym z wniosku z dnia 1 października 2020 r., z pominięciem pisma z dnia 9 grudnia 2020 r. Na tak wydane rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Wejherowie Skarżący w dniu 9 lutego 2021 r. wniósł skargę. Zostało również wszczęte z urzędu przez Wydział Ksiąg Wieczystych postępowanie w sprawie sprostowania usterki wpisu. Wskutek prowadzonego przez Sąd Rejonowy postępowania wpisy zostały skorygowane zgodnie z pismem Wójta Gmin nr GN.6620.95.2020.WP z dnia 9 grudnia 2020 r.

Podsumowując powyższe Wójt Gminy wskazał, że:

1. Gmina miała prawo złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej odpowiednich obciążeń w związku z położeniem nieruchomości na obszarze przeznaczonym na cel publiczny, w celu powiadomienia ewentualnych nabywców i ewentualną kancelarię notarialną o fakcie planowanego wywłaszczenia. Zasadność tego wniosku została uznana przez Sąd Rejonowy w Wejherowie, w postępowaniu w sprawie wpisu tych obciążeń do księgi wieczystej nr GD1W/00105555/8;

2. Błędne brzmienie zapisu w księdze wieczystej nie było wynikiem błędu ani niedopatrzenia

Gminy Szemud, która w odpowiednim czasie wystosowała właściwe pismo w sprawie zmiany pierwotnego wniosku, precyzyjnie w nim wskazując numer działki której dotyczy prawo pierwokupu; pismo to wpłynęło do Sądu zaraz po wysłaniu, ale nie zostało uwzględnione przy wpisie. Wskutek prowadzonego przez Sąd z urzędu postępowania wpisy zostały odpowiednio skorygowane.

Wójt Gminy nadmienił również, że w dniu 22 lutego 2021 r. został wystosowany do Starosty Wejherowskiego wniosek o wywłaszczenie działki nr 376/13 obręb Bojano.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zapoznaniu się z dokumentacją sprawy oraz przedstawionymi wyjaśnieniami rozpatrzyła skargę uznając ją za niezasadną.

Przedmiotowa skarga została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 )

Zgodnie z treścią art. 229 pkt 3 k.p.a. jeżeli przepisy szczególne nie określają innych organów właściwych do rozpatrywania skarg, to Rada Gminy jest organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) i kierowników gminnych jednostek organizacyjnych, z wyjątkiem spraw określonych w pkt 2 (Rada Gminy)

Jednocześnie, w myśl art. 238 § 1 k.p.a. poucza się, że zgodnie z art. 239 § 1 k.p.a. w przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności - organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy - bez zawiadamiania Skarżącego