

**Uchwała Nr XXVI/ 406/2008**  
**Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 25 września 2008 roku**

**w sprawie nieuwzględnienia skargi na uchwałę Nr XXV/388/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Kaliszu pomiędzy ulicami: [REDACTED]\***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w zw. z art. 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 roku – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2002r. Nr 153, poz. 1270 z późn.zm.) uchwała się, co następuje :

§ 1

Nie uwzględnienia się skargi [REDACTED]\* z dnia 4.09.2008r na uchwałę Nr XXV/388/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Kaliszu pomiędzy ulicami: [REDACTED]\*

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miejskiej Kalisza oraz Prezydentowi Miasta Kalisza.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodnicząca*  
*Rady Miejskiej Kalisza*  
*/.../*  
*Adela Przybył*

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XXVI/ 406/2008 Rady Miejskiej Kalisza**  
**z dnia 25 września 2008 roku**

**w sprawie nieuwzględnienia skargi na uchwałę Nr XXV/388/2008 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w Kaliszu pomiędzy ulicami: [REDACTED]\***

W związku ze skargą Państwa [REDACTED]\* z dnia 4.09.2008 r. na uchwałę dotyczącą scalenia i podziału nieruchomości położonych w Kaliszu pomiędzy ulicami [REDACTED]\* po dokonaniu ponownej analizy stanu prawnego, faktów i zawartych zarzutów ustalono co następuje:

Nieruchomość uczestnicząca w procesie scalenia, stanowiąca współwłasność Pani [REDACTED]\* na zasadach wspólności ustawowej oznaczona jest w księdze wieczystej KW nr 56437. W Dziale III księgi wieczystej wpisana jest służebność pobierania wody ze stawu znajdującego się na tej nieruchomości oraz służebność bezpłatnej wymiany ziemi. Służebność ta przysługuje każdoczesnemu właścicielowi działki nr 52 opisanej w księdze wieczystej KW nr 8468.

W podjętej uchwale Rady Miejskiej Kalisza nie było podstaw do skorzystania z zapisów art.105 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (ugn) tj. nie zniesiono służebności gruntowych ustanowionych na nieruchomościach Państwa [REDACTED]\*, zgodnie z życzeniem Pani [REDACTED]\* zawartym w pismach skierowanych w toku trwania postępowania scaleniowego do Urzędu Miejskiego oraz przedstawianym na posiedzeniach rady scalenia i podczas rozmów w Wydziale Geodezji i Kartografii Urzędu Miejskiego. Ze względu na zapisy art. 104 ust. 6 ugn obciążenia w nowych księgach wieczystych zostaną bezwzględnie zachowane i przeniesione do nowo założonych ksiąg wieczystych i przez Sąd Rejonowy – Wydział Ksiąg Wieczystych do nich wpisane.

Na nieruchomości Państwa [REDACTED]\* (pierwotny numer działki 34) została w 1979 roku aktem notarialnym ustanowiona opisywana przez Panią [REDACTED]\* służebność gruntowa dla nieruchomości władnącej, której właścicielem jest Pani [REDACTED]\*, pomiędzy [REDACTED]\*. Do roku 2008 Państwo [REDACTED]\* dokonywali podziałów nieruchomości (działki 34) na działki budowlane (około kilkudziesięciu działek) i zbywali je. Pozostała część pierwotnej nieruchomości (część działki 34/37, obecnie 34/42), którą Państwo [REDACTED]\* wnieśli do procesu scalenia obciążona była tą służebnością, stąd przy nowym rozdaniu w projekcie scalenia działki, na których jak wyżej wspomniano będą określone służebności, przyznano tym nieruchomościom (właścicielom) na których znajdowały się one pierwotnie. Również staw, o którym Pani [REDACTED]\* pisze w skardze, zarówno przed scaleniem jak i po scaleniu położony był i jest w całości na nieruchomościach Państwa [REDACTED]\*. Nieruchomość Państwa [REDACTED]\* została wniesiona do scalenia już z powyższym obciążeniem służebnością, zatem nie została obciążona w wyniku prowadzonego postępowania scaleniowego. Nieprawidłowe z punktu widzenia projektowania, dotychczasowych umów notarialnych, woli stron oraz etyki byłoby przyznawanie w procesie scalenia działki ze stawem utworzonym na "starej" nieruchomości Państwa [REDACTED]\* innej osobie. Należy wyraźnie podkreślić, że jak wynika z

map, w wyniku scalenia i podziału Państwo [REDACTED]\* otrzymali w nowym rozdaniu działki dokładnie w granicach starych nieruchomości będących ich własnością przed scaleniem. Geodezyjne granice tych nieruchomości pokrywają się. Potrącenie powierzchni nieruchomości wynika wyłącznie ze zgodnego z ustawą rozliczenia nowo powstałych dróg (art 105).

Dnia 15.01.2008 roku pismem nr WGK.74302-19/06 Pani [REDACTED]\* wraz z Państwem [REDACTED]\* zostali poproszeni o rozważenie możliwości zniesienia służebności lub poinformowania o wykonywaniu służebności. Odpowiedzi jednoznacznej, że służebność jest nadal aktualna udzieliły Pani [REDACTED]\* 20.02.2008 roku (odnośnie działki obciążonej 34/37 ujętej w procesie scalenia) oraz Pani [REDACTED]\*. Dnia 12.05.2008 roku aktem notarialnym rep A nr 3400/2008 dotyczącym sprzedaży części tej samej działki, wyłączonej uchwałą a następnie decyzją podziałową z procesu scalenia, Panie [REDACTED]\* oraz [REDACTED]\* znieśli służebność pobierania wody ze stawu i bezpłatnej wymiany ziemi na nieruchomości określonej KW nr KZ1A/00056437/7 (uczestnicząca w procesie scalenia). Dnia 15.05.2008 roku aktem notarialnym rep. A nr 3489/2008 sprostowano oświadczenie zawarte w opisanym powyżej akcie notarialnym de facto ponownie przywracając służebność o tej samej treści, jedynie dla nie sprzedanej części nieruchomości uczestniczącej dalej w scaleniu. Ponadto na późniejszych spotkaniach rady scalenia oraz podczas wizyt w urzędzie Pani [REDACTED]\* podtrzymywała stanowisko określone we wcześniejszym piśmie odnośnie niezbędności służebności.

W odniesieniu do zagadnienia dotyczącego możliwości korzystania z zapisanych służebności w świetle wydzielonych dróg publicznych należy stwierdzić, że wytyczenie dróg publicznych spowodowane było nadrzędnym celem zapisanym w planie miejscowym czyli zapewnieniem komunikacji dla przyszłego, nowego osiedla domów jednorodzinnych. Istotą scalenia było uporządkowanie urbanistyczne terenu w celu określonym w planie a nie wyznaczanie w terenie i zapewnianie wykonalności służebności. Powstałe w wyniku scalenia drogi są drogami publicznymi (gminnymi), które na mocy ustawy i uchwały stają się własnością Miasta Kalisza, stąd z natury nie mogą przeszkodzić w wykonywaniu służebności a nawet jak wynika z mapy i charakteru tych dróg powinny ją usprawnić. Dopuszczalne jest także włączenie do procesu scalenia i podziału działek obciążonych służebnościami, skoro przepisy ustawy w art. 104 i 105 regulują te kwestie. Dział III - rozdział 1 i 2 ugn. dotyczące podziałów i scaleń nieruchomości nie zabraniają dokonywania podziałów lub scaleń i podziałów nieruchomości obciążonych służebnościami.

Nieprawdą jest, że nie ustosunkowano się do sprzeciwu Pani [REDACTED]\* złożonego podczas wyłożenia projektu do wglądu dnia 5 maja 2008 roku. Sprawa sprzeciwu rozpatrywana była pierwszy raz w dniu 16 maja 2008 roku przy obecności Pani [REDACTED]\* przez Radę uczestników scalenia w Urzędzie Miejskim w Kaliszu. Na bieżąco były poddawane głosowaniu zgłoszone wnioski i uwagi oraz szczegółowo wyjaśniane przez Naczelnika Wydziału wszystkie wątpliwości oraz dalsze konsekwencje i procedury postępowania. Następne spotkania Rady uczestników scalenia z udziałem Pani [REDACTED]\* odbyły się w dniu 2 i 3 czerwca 2008 roku i dotyczyły między innymi sprzeciwów wniesionych przez Panią [REDACTED]\*, które po rozpatrzeniu przez rzeczoznawcę i Urząd Miejski podlegały dyskusji i wnioskom. Ostatnie spotkanie w Urzędzie Miejskim Rady uczestników scalenia odbyło się dnia 6 czerwca 2008 roku i dotyczyło wyłącznie spraw poruszanych przez Panią [REDACTED]\* na poprzednich spotkaniach w szczególności naliczonej dla Państwa [REDACTED]\* zgodnie z

ustawą (art. 105 ust.2) dopłaty pieniężnej z tytułu przyznania działek o powierzchni większej niż należna w stosunku do wniesionych do scalenia. Dodatkowo zaprojektowano także rozwiązania alternatywne polegające na przyznaniu Państwu [REDACTED]\* w scaleniu mniejszej powierzchni niż wniesiona, tym razem wraz z dopłatą pieniężną (wypłata) dla właścicieli. Pani [REDACTED]\* wybrała jedno z proponowanych rozwiązań, które przyjęto do projektu uchwały zgodnie z jej wskazaniem. Ponadto w wyniku wniesionych uwag i zastrzeżeń przez Panią [REDACTED]\* a dotyczących między innymi wartości przyznanych nieruchomości obciążonych służebnościami, które potraktowano podczas opiniowania przez radę scalenia uwag i zastrzeżeń jako uwagi merytoryczne do operatów szacunkowych, rzeczoznawca majątkowy w aneksie do opinii przedstawił nowe, niższe wartości nieruchomości spowodowane występowaniem stawu na działkach zarówno przed jak i po scaleniu. Aneksy do operatu szacunkowego zostały uwzględnione i przyjęte do dokumentacji scaleniowej. O ustaleniach powyższych oraz sprawach opłat adiacenckich, wyznaczonych działkach budowlanych Pani [REDACTED]\* była informowana na kolejnych spotkaniach rady scalenia. Rada scalenia na spotkaniu w dniu 16.05.2008 roku między innymi zaopiniowała wniesione uwagi Pani [REDACTED]\*.

Państwo [REDACTED]\* nie wskazywali nigdy zgodnie z art. 103 ust. 4 ugn. działek gruntu, które chcieliby otrzymać w zamian za dotychczas posiadane nieruchomości objęte scaleniem i podziałem. Do momentu wyłożenia projektu scalenia strona akceptowała wszystkie przedstawiane w celu sprawnego prowadzenia postępowania ustalenia projektowe, brała udział w spotkaniach rady scalenia nie kwestionując ustaleń dotyczących „nowego rozdania działek”, który powstawał właśnie w wyniku prac rady. W trakcie wyłożenia projektu do wglądu strona wniosła uwagi szczegółowe, jednakże bez wskazania propozycji rozwiązania problemu np. poprzez wskazanie działek które chce otrzymać w wyniku scalenia. Z wpisu z dnia 5.05.2008 roku wynika ogólny sprzeciw procesowi scalenia, a zdanie pierwsze i ostatnie świadczy o wyłączeniu z procesu scalenia nieruchomości Pani [REDACTED]\*. Ponadto, jednocześnie z wyłożeniem projektu, prowadzone było na wniosek Pani [REDACTED]\* postępowanie podziałowe zakończone pozytywną decyzją wydaną dnia 29.04.2008 roku, która wydana w czasie wyłożenia projektu scalenia umożliwiła sprzedaż części nieruchomości oddzielonej od nieruchomości uczestniczącej w procesie scalenia (zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do scalenia). Dyskusje na posiedzeniach rady scalenia oraz działania szacowania wartości nieruchomości skupiły się na zagadnieniach zgłoszonych przy wyłożeniu projektu (odpowiednio: kwestie opłat adiacenckich, przewlekłość postępowania a wiarygodności strony, gospodarcza i ekonomiczna racjonalność scalenia, zasady pomniejszania wielkości nieruchomości przy scaleniu, ustalone służebności wody, występowanie stawu) bez rozszerzania ich na ewentualne wymiany działek. Ponadto wezwanie do usunięcia naruszenia prawa z dnia 8.07.2008 roku Pani [REDACTED]\* (ostateczna konkluzja), polega jej zdaniem, na przydzieleniu działek nieobciążonych służebnościami lub o wydzielenie nieruchomości spod procesu scalenia. Jak wynika z powyższego oraz dodatkowo z zapisów i rysunków obowiązującego planu miejscowego rada scalenia a następnie Rada Miejska Kalisza uznała, że nie można wyłączyć nieruchomości z procesu scalenia a sprawa zamiany lub przyznania innych działek nie była dyskutowana na skutek braku takowych wniosków. Wynikiem spotkań rady oraz jej opinii był sporządzony projekt uchwały Rady Miejskiej Kalisza, który zawierał w §7 oraz w uzasadnieniu rozstrzygnięcia o sposobie załatwienia wniosków (odrzućeniu sprzeciwów wniesionych przez uczestników scalenia) zaakceptowane głosowaniami przez radę scalenia przy osobistym udziale Pani [REDACTED]\*.

Ponadto projekt uchwały w takim samym kształcie przy udziale Pani [REDAKTOWANE]\* był rozpatrywany i szczegółowo dyskutowany przez komisje Rady Miejskiej Kalisza przed podjęciem uchwały na sesji rady. Ostatecznym ustosunkowaniem się do sprzeciwów jest podjęta przez Radę Miejską Kalisza uchwała wraz z uzasadnieniem, o której podjęciu zostali wszyscy uczestnicy poinformowani wraz z doręczeniem kopi uchwały.

Bezzasadny jest również zarzut braku zgody współwłaścicieli nieruchomości na przeprowadzenie scalenia. W dniu 5 maja 2004 roku współwłaściciel nieruchomości Pan [REDAKTOWANE]\* wniósł wraz z innymi właścicielami do Prezydenta Miasta Kalisza prośbę o przeprowadzenie scalenia. Wniosek ten nie został wówczas zrealizowany. Wszczęcie postępowania nastąpiło w roku 2007 na podstawie innych, nowych wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości zgodnie z art. 102 ustawy gdyż: w skład wyznaczonego w planie miejscowym terenu objętego scaleniem i podziałem weszło 9 nieruchomości. Spośród tych nieruchomości wnioski o scalenie złożyli właściciele i współwłaściciele 7 nieruchomości. Wniosków nie złożyli natomiast właściciel działki nr 34/36, KW nr 53943 oraz [REDAKTOWANE]\* właściciele nieruchomości zapisanej w KW nr 56437. Właściciele nieruchomości objętych scaleniem, pismem WGK.74302-2/06 z dnia 03.03.2006r. zostali dodatkowo poinformowani o przystąpieniu do prac przygotowawczych związanych z czynnościami wstępnymi zmierzającymi do przeprowadzenia scalenia i podziału gruntów objętych planem oraz ewentualnym złożeniem wniosków. Wnioski o scalenie złożyło 86% właścicieli gruntów wchodzących w skład postępowania scaleniowego, co stanowi 81% powierzchni gruntów objętych scaleniem. Spełniony więc został warunek konieczny do wszczęcia postępowania scaleniowego na wniosek właścicieli wynikający z art. 102 ustawy o gospodarce nieruchomościami. O ustaleniach tych była Pani [REDAKTOWANE]\* kilkakrotnie informowana na spotkaniach uczestników scalenia oraz indywidualnie podczas wizyt w urzędzie.

Na marginesie pragnę zauważyć, że scalenia i podziału gruntów dokonywano na wniosek właścicieli gruntów. Postępowanie nie było prowadzone z urzędu. Urząd Miejski na uczestnikach postępowania nie wywierał nacisku. Ponadto w wypadku niepowodzenia procesu scalenia właściciele gruntów objętych scaleniem zmuszeni byłiby wystąpić o zmianę planu miejscowego umożliwiającego dokonanie jednostkowych podziałów nieruchomości w oparciu o jego nowe ustalenia. Wszystkie omawiane opłaty adiacenckie, planistyczne obowiązywałyby również.

Wobec powyższego zarzut o naruszenie interesu prawnego Pani [REDAKTOWANE]\* jest pozbawiony uzasadnienia tym bardziej, że nie naruszono praw strony a istniejące prawa i obowiązki dla [REDAKTOWANE]\* powstały wyłącznie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Prezydent  
Miasta Kalisza  
/.../  
Janusz Peçherz*

*\* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych, na podstawie art. 5 ust. 2 z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, jawność wyłączyła Katarzyna Wawrzyniak – naczelnik Kancelarii Rady Miejskiej.*