

Uchwała Nr XVI/147/08
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 28 marca 2008 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Burmistrz Opoczna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U . z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz .U. z 2000 r. Nr 98 , poz. 1071 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Opocznie

uchwała co następuje :

- § 1 . Po rozpatrzeniu skargi Państwa Ewy i Ryszarda Lewińskich złożonej w dniu 1 lutego 2008 r. do Wojewody Łódzkiego na działalność Burmistrza Opoczna , a dotyczącej stanu prawnego nieruchomości gruntowej uznaje się skargę za niezasadną .
- § 2 . Uzasadnienie stanowiska Rady Miejskiej , o którym mowa w § 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
- § 3 . Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Opocznie , którego zobowiązuje się do przesłania niniejszej uchwały skarżącym .
- § 4 . Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .



Przewodniczący Rady Miejskiej
w Opocznie

Jarosław Wiktorowicz

Uzasadnienie

Skarżący P-wo Ewa i Ryszard Lewińscy są użytkownikami zabudowanej działki oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów m. Opoczna obr.13 numerem 635/1 o powierzchni 0,0790 ha usytuowanej przy ulicy Robotniczej 17. Od lat powojennych (50-tych) nieruchomością tą dzierżawił od Skarbu Państwa na podstawie kolejno zawieranych umów Stanisław Lewiński – ojciec Ryszarda Lewińskiego.

Ostatnią umowę dzierżawy zawarto 10 lutego 1970 roku na czas nieoznaczony, a Stanisław Lewiński zmarł w roku 1986.

Na tą nieruchomości i działkę przyległą oznaczone wówczas jako jedna całość numerem 6819 o powierzchni 0,2034 ha uzyskał akt własności ziemi Nr PBG.ON-4510/650/77 z dnia 17.03.1977r., który to decyzją Wojewódzkiej Komisji ds. Uwłaszczenia w Piotrkowie Tryb. Nr ON-4510/302/78 z dnia 20.10.1978 roku został w całości uchylony, z uwagi na to, iż część tej działki 6819 o powierzchni 0,0797 ha była własnością Skarbu Państwa, a Pan Stanisław Lewiński był jedynie dzierżawcą. Na gruncie tym dzierżawca wybudował budynek mieszkalny, w którym do chwili obecnie zamieszkują P-wo Ewa i Ryszard Lewińscy.

Po zmarłym pozostało czworo dzieci. Spadkobiercy do chwili obecnej nie przeprowadzili postępowania spadkowego w odniesieniu do pozostałych po rodzicach budynków.

W latach 1988-2005 w ewidencji gruntów prowadzonej obecnie przez Starostę Opoczyńskiego istniał w odniesieniu do przedmiotowej działki Skarb Państwa zapis „użytkownik wieczysty”. Z uwagi na brak dowodów na wieczyste użytkowanie zapis ten zastąpiono w roku 2005 określeniem „użytkownik”.

Zarzuty zawarte w skardze kierowanej do Wojewody Łódzkiego sprowadzają się do żądania uznania użytkownika wieczystego ustanowionego, zdaniem skarżącego, na rzecz Stanisława Lewińskiego, zagubienia dokumentów potwierdzających użytkowanie wieczyste oraz nie ujawnienia w czasie komunalizacji w księdze wieczystej zabudowy mieszkalno- gospodarczej.

Nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa na podstawie Postanowienia Sądu I Ns 903/58 z dnia 16.07.1959 roku i podlegała z mocy prawa komunalizacji na podstawie art.18 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – *Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych / Dz.U. nr 32, poz. 191 ze zm/* w związku z art. 5 ust.1 tej ustawy. Gmina była zatem zobowiązana do wystąpienia do Wojewody Łódzkiego z wnioskiem o jej komunalizację. Złożone dokumenty łącznie z *Zaświadczeniem dotyczącym przeznaczenia nieruchomości w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Opoczno* obowiązującym na dzień 27 maja 1990 r. były prawidłowe.

Gmina stała się właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie decyzji Wojewody Łódzkiego Nr GN.V.7723/H/4/5/2006/MP z dnia 1 sierpnia 2006 roku stwierdzającej nieodpłatne nabycie przez Gminę Opoczno z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku. W księdze wieczystej nr 47441 ujawniono Gminę jako właściciela gruntów. Nie ujawniono własności budynków, ponieważ nie należą do Gminy, lecz stanowią odrębny przedmiot własności. W dziale I KW Sąd Wieczystoksięgowy wpisał zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 1122, poz. 102)* sposób korzystania z nieruchomości jako teren zabudowy mieszkalnej oraz teren zurbanizowany niezabudowany. Podstawę takiego zapisu stanowił wypis z ewidencji gruntów i budynków,

w którym widnieje zapis: 500 m² jako teren zabudowy mieszkalnej oznaczony symbolem „B” i 290 m² jako teren zurbanizowany niezabudowany oznaczony symbolem „Bp”. Budynki w KW mogą być ujawnione w odrębnym postępowaniu po przedłożeniu przez właściciela stosownych dokumentów.

Skarżący twierdzą, że Pan Stanisław Lewiński był użytkownikiem wieczystym, lecz zaginęły potwierdzające ten fakt dokumenty oraz, że wnosili opłaty za użytkowanie wieczyste na podstawie wezwań do ich uiszczenia.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 2/79 Naczelnika Miasta i Gminy w Opocznie z dnia 31 stycznia 1979 roku w sprawie podziału miasta Opoczna na strefy oraz ustalenia cennika opłaty rocznej za tereny państwowe w mieście Opocznie oddane w użytkowanie lub wieczyste użytkowanie, stawki opłaty rocznej zarówno za dzierżawę, użytkowanie i użytkowanie wieczyste były w jednakowej wysokości i naliczane w pismach o tej samej treści dla różnych sposobów władania.

W latach osiemdziesiątych i późniejszych opłacany był przez Państwo Lewińskich jedynie podatek od nieruchomości na podstawie *Nakazów Płatniczych na łączne zobowiązania pieniężne na dany rok*.

Ustawa z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 22, poz.159 z 1969 r.) w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 1969 roku do 31 lipca 1985 roku określała zasady oddawania terenów państwowych w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 20 tej ustawy umowę użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego zawierało się na podstawie decyzji organu gospodarki komunalnej i mieszkaniowej. Natomiast art.11.ust.3 stanowił, że „oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu do księgi wieczystej”. Ponadto § 10 pkt 9 *Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 18 maja 1970 roku w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków (Dz. U. Nr 13, poz.120)* określał termin, w którym powinna być zawarta umowa w formie aktu notarialnego; „termin ten zaczyna biec od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna; termin ten nie powinien przekraczać dwóch miesięcy”, a § 11.1 mówił, że” decyzja przewidziana w § 10 stanowi podstawę do zawarcia umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste”.

Podobne unormowania dotyczące użytkowania wieczystego zawiera późniejsza *ustawa z dnia 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz.99)* obowiązująca od 01.08.1985 r. - art.35 i art. 20 oraz *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16.09.1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów i rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania sprzedanymi nieruchomościami (Dz. U. Nr 47, poz.239)* obowiązujące do dnia 31.08.1991 r. - § 25.

Biorąc pod uwagę powyższe uregulowania prawne, ustanowienie użytkowania wieczystego wymagało wydania decyzji administracyjnej, a następnie zawarcia aktu notarialnego oraz wpisu tego prawa w księdze wieczystej. Skarżący nie przedstawili żadnych z w/w dokumentów. Trudno zatem dać wiarę temu, że ani w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych, ani w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ani też w Urzędzie Miejskim w Opocznie nie zachował się żaden dokument potwierdzający prawo użytkowania wieczystego. Biorąc pod uwagę rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, wymagane obowiązującymi wówczas przepisami, dokumenty odnośnie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste winny się tam zachować.

W przytoczonym wyżej stanie prawnym i faktycznym nieruchomości P-wo E. i R. Lewińscy wystąpili w ostatnich latach o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy w Opocznie I Wydział Cywilny Postanowieniem o Sygn. akt I Ns 554/05, oddalił złożony wniosek , a Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Postanowieniem Sygn.akt II Ca 414/06 nie uwzględnił apelacji.

Zdaniem P-wa E. i R. Lewińskich użytkowanie wieczyste działki 635/1 o powierzchni 0,0790 ha powstało na rzecz ojca Stanisława Lewińskiego około roku 1979. Jak wskazano wyżej, obowiązujące w tym czasie unormowania prawne wyraźnie wskazują, iż najistotniejszym dokumentem, jaki w tej procedurze powinien powstać jest akt notarialny, a w jego następstwie wpis do Księgi Wieczystej. Jak wykazały badania wieczystoksięgowe dokumentów takowych nie ma, natomiast Urzędowi Miejskiemu nie przekazano żadnych akt postępowania administracyjnego, w tym decyzji o oddaniu działki ówczesnego Skarbu Państwa w wieczyste użytkowanie. Należy w tym miejscu przypomnieć, że organem administracji państwowej, do którego powyższe zagadnienia wówczas należały był Naczelnik Gminy. Zadania w tym zakresie Naczelnik realizował przy pomocy jednostki organizacyjnej pod nazwą Zarząd Gospodarki Terenami.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę Rada Miejska w Opocznie uznała skargę za bezzasadną.

*Przewodniczący Rady Miejskiej
w Opocznie*

Jarosław Wiktorowicz