

# UCHWAŁA NR XXVI/250/08

## Rady Miasta Ełku

z dnia 2 września 2008 roku

w sprawie rozpatrzenia skargi Pana Zbigniewa Adasiewicza, dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w Ełku przy ul. Towarowej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr 2160/17, stanowiącej drogę dojazdową, oraz w sprawie składowania na niej przez P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Ełku materiałów i postawienia przez Spółkę bramy, co blokuje dojazd do nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów 2160/36.

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Z 2000r. Nr 98 poz. 1071, z 2001r. Nr 149 poz. 509, z 2002r. Nr 113 poz. 984, z 2003r. Nr 130 poz. 1188, Nr 169 poz. 1387 i Nr 170 poz. 1660, z 2004r. Nr 153, poz. 1271 i Nr 162 poz. 1692 oraz z 2005r. Nr 78 poz. 682, Nr 181, poz.1524, Nr 64, poz. 565), po rozpatrzeniu skargi Pana Zbigniewa Adasiewicza, dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w Ełku przy ul. Towarowej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr 2160/17, stanowiącej drogę dojazdową, oraz w sprawie składowania na niej przez P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Ełku materiałów i postawienia przez Spółkę bramy, co blokuje dojazd do nieruchomości oznaczonej w operacie ewidencji gruntów 2160/36, Rada Miasta postanawia:

### § 1.

1. Uznać za bezzasadną skargę z dnia 30 lipca 2008r. złożoną przez Pana Zbigniewa Adasiewicza dotyczącą sprzeciwu odnośnie sprzedaży nieruchomości położonej w Ełku przy ul. Towarowej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów nr 2160/17, stanowiącej drogę dojazdową oraz zarzucającą bezprawne składowanie na niej przez P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Ełku materiałów i postawienie przez tą spółkę bramy, co blokuje dojazd do budynku w którym Pan Adasiewicz prowadzi Zakład Usług Mechanicznych o specjalności naprawa samochodów ciężarowych i ciągników, zlokalizowanego na działce oznaczonej nr 2160/36, będącej w jego użytkowaniu wieczystym.
2. Uznać za zasadną skargę z dnia 30 lipca 2008 r. w zakresie zasady ustalenia proporcji sprzedawanych udziałów w działce nr 2160/17 i zalecić Prezydentowi Miasta ponowne ustalenie wysokości udziałów sprzedawanych właścicielom nieruchomości przyległych w oparciu o przysługujące im udokumentowane roszczenia.

### § 2.

Uzasadnienie niniejszego rozstrzygnięcia zawiera załącznik do niniejszej uchwały.

### § 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku  
Waldemar Paweł Pieńkowski

Załącznik do Uchwały Nr XXVI/250/08  
Rady Miasta Ełku  
z dnia 2 września 2008 roku

## UZASADNIENIE

W wyniku badania przebiegu załatwiania sprawy ustalono jak niżej.

Podaniem z dnia 4 lutego 2008r. P.P.U.H. „BARD” Spółka z o.o w Ełku wystąpiła do Prezydenta Miasta Ełku o sprzedaż nieruchomości położonej w Ełku przy ul. Towarowej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr 2160/17 o pow. 0,0305 ha, stanowiącej drogę wewnętrzną, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów: 2160/57 i 2160/56, której jest użytkownikiem wieczystym, celem umożliwienia im swobodnego prowadzenia działalności w branży usług sprzętowo transportowych. W podaniu poinformowali, że są w trakcie uzgodnień zakupu działek sąsiednich oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr 2160/16 i 2160/39 stanowiących własność Państwa Ewy i Wiesława Klińskich. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „Ełk-Lenpol” przedmiotowa nieruchomość położona jest w kwartale oznaczonym symbolem 17 PS - Tereny przemysłowo-składowe. W związku z tym, że plan ten nie przewiduje na tym obszarze drogi publicznej, Prezydent Miasta postanowił doprowadzić do bezkonfliktowego jej zbycia w trybie bezprzetargowym, na rzecz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych, oznaczonych w operacie ewidencji gruntów nr:

- 2160/57 i 2160/56, będącej w użytkowaniu wieczystym P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Ełku ,

- 2160/36, będącej w użytkowaniu wieczystym Pana Zbigniewa Adasiewicza ,

-2160/39 i 2160/1, będących własnością Państwa Ewy i Wiesława Klińskich

w równych częściach, tj. po 1/3 części każdy, na poprawę warunków zagospodarowania już posiadanych nieruchomości. W związku z powyższym pismem Nr RGG-72241/13/2008 z dnia 28 lutego 2008r. Prezydent Miasta wystąpił do Pana Zbigniewa Adasiewicza z zapytaniem, czy korzysta z ww. drogi celem dostępu do nieruchomości oznaczonej nr 2160/36. W dniu 6 marca 2008r. Pan Zbigniew Adasiewicz złożył podanie, w którym informuje, że nie wyraża zgody na sprzedaż drogi, ponieważ z niej korzysta. Drogą tą odbywa się odbiór oleju, wywóz złomu, dowóz opału, wprowadzanie niesprawnych

samochodów osobowych, ciężarowych i ciągników. Ponadto poinformował, że firma „BARD” Sp. z o.o. w Elku zagroziła bezprawnie drogę stawiając bramę, a także składowe różne niepotrzebne złomowisko, co utrudnia mu korzystanie z tej drogi. Podczas wizji lokalnej stwierdzono, że droga jest w części zablokowana, co może utrudniać swobodny dojazd do nieruchomości sąsiedniej.

Pismem Nr RGG-72241/13/2008 z dnia 25.03.2008r. oraz pismem MK-5540/102/2/2008 z dnia 09.04.2009r. Prezydent Miasta nakazał firmie P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Elku pilne uporządkowanie drogi dojazdowej poprzez usunięcie mienia, a także stworzenie możliwości swobodnego korzystania z drogi pozostałym użytkownikom. Pismem Nr RGG-72241/13/2008r. z dnia 25.03.2008r. zaproszono wszystkich właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych do drogi, tj.:

- P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Elku
- Pana Zbigniewa Adasiewicza
- Państwa Ewę i Wiesława Klińskich,

na spotkanie, którego celem miało być ustalenie sposobu zbycia nieruchomości drogowej. Spotkanie odbyło się w Urzędzie Miasta w Elku w dniu 11.04.2008r. W spotkaniu udział wzięli:

1/ Panowie: Edward Jańczuk i Czesław Kozłowski - reprezentujący P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Elku,

2/ Zbigniew Adasiewicz.

3/ Sławomir Chilicki z upoważnienia Prezydenta Miasta.

Podczas spotkania ustalono, że strony nie są zgodne co do sposobu nabycia działki, nie doszło do porozumienia, ponieważ Pan Zbigniew Adasiewicz był zainteresowany nabyciem drogi na współwłasność z firmą „BARD”. Oświadczył, że musi mieć dojazd do swojej nieruchomości od strony ulicy Towarowej. Natomiast firma „BARD” była zainteresowana nabyciem tej nieruchomości na wyłączną własność. Nabycie na współwłasność miało uniemożliwić im prowadzenie działalności na tym terenie. Zakup tej działki miał umożliwić im lepsze zabezpieczenie mienia zarówno ich, jak i firm sąsiednich. Aby ograniczyć dostęp osób postronnych wykonali bramę, która była otwierana od godziny 7 do godziny 17.

Prezydent Miasta Elku na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 08.05.2008r. rozpatrzył przedmiotową sprawę i postanowił odmówić sprzedaży działki na wyłączną własność P.P.U.H. „BARD” sp. z o.o. w Elku, gdyż Pan Zbigniew Adasiewicz graniczący z tą działką również wyraził chęć jej nabycia. Ustalił, że przedmiotowa działka mogłaby być sprzedana na wyłączną własność P.P.U.H. „BARD” sp. z o.o. w Elku pod warunkiem, że

pozostali posiadacze nieruchomości przyległych do niej, tj. Pan Zbigniew Adasiewicz i Państwo Wiesław i Ewa Klińscy, wyrażą zgodę na zabezpieczenie swoich interesów na zasadzie ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu. Prezydent postanowił przedstawić wyżej wspomnianym właścicielom i użytkownikom pięciu działek przyległych do drogi propozycję jej sprzedaży polegającą na zbyciu jej na współwłasność w udziałach po 20 % na każdą działkę, tj. w następujący sposób:

- P.P.U.H „BARD” sp. z o.o. w Ełku - 2/5 części
- Państwu Wiesławowi i Ewie Kilińskim - 2/5 części
- Panu Zbigniewowi Adasiewiczowi - 1/5 część.

Podaniem z dnia 26.05.2008r. Pan Zbigniew Adasiewicz poinformował, że jest zainteresowany zakupem działki drogowej na współwłasność w 1/5 części. Firma „BARD” podaniem z dnia 19.05.2008r. poinformowała, że nadal jest zainteresowana nabyciem działki na wyłączną własność lub wydzieleniem 1/5 części Panu Zbigniewowi Adasiewiczowi. Państwo Kilińscy w podaniu z dnia 26.05.2008r. oświadczyli, że nie są zainteresowani zakupem 2/5 części lecz wyrażają zgodę na zbycie ww. części na rzecz firmy „BARD” pod warunkiem ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu. Pismem Nr RGG.72241/13/2008 z dnia 1.07.2008r. poinformowano wszystkie strony, że z uwagi na to, iż Państwo Klińscy nie są zainteresowani nabyciem 2/5 części i wyrażają zgodę na ich zbycie na rzecz firmy „BARD” sprzedaż przedmiotowej działki może nastąpić na współwłasność w następujących częściach:

- 4/5 części - P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Ełku
- 1/5 części Panu Zbigniewowi Adasiewiczowi,

wraz z ustanowieniem na rzecz Państwa Klińskich służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu. Poinformowano również, że nie ma możliwości wydzielenia geodezyjnego 1/5 części działki celem sprzedaży Panu Zbigniewowi Adasiewiczowi, ponieważ działka ta stanowi drogę dojazdową do nieruchomości sąsiednich. Podaniem z dnia 14.07.2008r. firma „BARD” wyraziła zgodę na nabycia 4/5 części w działce.

W związku z tym, że obie strony, tj. Pan Zbigniew Adasiewicz i firma „BARD” wyraziły zgodę na nabycie ww. części w działce, pismem z dnia 18.07.2008r. poproszono o dokonanie wpłat na wycenę nieruchomości w kwocie 170,80 zł, która stanowić będzie zaliczkę na poczet kosztów wyceny ww. działki. Każda ze stron winna dokonać wpłaty proporcjonalnie do nabywanych udziałów, tj.

- P.P.U.H. „BARD” Sp. z o.o. w Ełku - 136,64 zł
- Pan Zbigniew Adasiewicz - 34,16 zł.

Zarówno firma „BARD” sp. z o.o. w Ełku jak i Pan Zbigniew Adasiewicz dokonali wpłaty ww. kwot. Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 1.08.2008r. i 08.08.2008 r. przez Urząd Miasta stwierdzono, że droga jest przejezdna, na drodze nie ma żadnych niepotrzebnych materiałów, które uniemożliwiałyby przejazd, a brama jest otwarta.

Uzasadniając odmowę uwzględnienia skargi w zakresie braku uprawnienia Gminy Miasta Ełk do sprzedaży nieruchomości drogowej stwierdza się, że Gmina Miasto Ełk sprzedaje nieruchomości w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w tym przypadku w oparciu o art. 37 ust.2 pkt.6, dający możliwość zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zwanym „Ełk-Lenpol” przedmiotowa nieruchomość położona jest w kwartale oznaczonym symbolem 17 PS - Tereny przemysłowo-składowe. W związku z tym, że plan ten nie przewiduje na tym obszarze drogi publicznej zamiarem Prezydenta Miasta Ełku było doprowadzenie do bezkonfliktowego jej zbycia w trybie bezprzetargowym, na rzecz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości przyległych. W związku z tym, że strony wyraziły chęć nabycia przedstawionych udziałów sprzedaż może nastąpić na współwłasność. Postępowanie Prezydenta Miasta prowadzące do zbycia nieruchomości uznajemy za słuszne, a skargę w tym zakresie za bezzasadną.

Odnosnie sposobu ustalenia udziałów jakie nabędą właściciele nieruchomości przyległych skargę uznajemy skargę za zasadną, ponieważ Urząd Miasta nie wykazał szczegółowo jakie uzasadnione roszczenia potencjalnych nabywców występują, które z nich i na jakiej podstawie bierze pod uwagę i jakie w związku z tym udziały obejmą nabywcy. Sprawa uzasadnionych roszczeń ma w tej sytuacji podstawowe znaczenie i po ich ponownej analizie i uwzględnieniu należy podjąć decyzję o zbyciu nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta Ełku  
Waldemar Paweł Pieńkowski