

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 30 października 2024 r. Pani XY i Pan XY złożyli skargę, która została przekazana, do Rady Miasta Gdańska, przez Wojewodę Pomorskiego, dnia 29 listopada 2024 r. Skarżący wskazują, że pod koniec marca 2024 r. otrzymali pismo o wypowiedzeniu umowy dzierżawy ogrodu. Jak ustalili, działka nr XY została w 2023 r. podzielona geodezyjnie na mniejsze parcele (oznaczone jako XY, XY, XY) w celu przygotowania jej sprzedaży w drodze przetargu. Cała ta procedura – podział i przygotowanie do sprzedaży – odbyła się bez ich wiedzy. Skarżący nie zostali włączeni do postępowania jako strona, nie poinformowano ich o zamiarze zbycia nieruchomości ani o czynnościach geodezyjnych na gruncie. W reakcji na tę sytuację Państwo XY wystosowali pismo (datowane 30 października 2024 r.) opisujące całą historię sprawy, wysłane do kilku instytucji z prośbą o interwencję. Wojewoda Pomorski, uznając że sprawa dotyczy działalności prezydenta miasta, przekazał skargę według właściwości do Rady Miasta Gdańska.

W myśl art. 227 k.p.a. przedmiotem skargi może być w szczególności zaniedbanie lub nienależyte wykonywanie zadań przez właściwe organy albo przez ich pracowników, naruszenie praworządności lub interesów skarżących, a także przewlekłe lub biurokratyczne załatwianie spraw.

W toku postępowania wyjaśniającego przeprowadzonego przez Komisję ds. Skarg, Wniosków i Petycji ustalono, na podstawie wyjaśnień złożonych przez Dyrektora Wydziału Skarbu Urzędu Miejskiego w Gdańsku, że w związku z prowadzoną przez Wydział Skarbu procedurą związaną z przygotowaniem działki nr XY, obręb XY, do zbycia w drodze przetargu nieograniczonego została wypowiedziana dotychczasowym dzierżawcom – Państwu XY umowa dzierżawy w/w działki, zawarta w dniu 09.11.1990 r.

Na podstawie art.140 Kodeksu Cywilnego, Gmina Miasta Gdańska jako właściciel nieruchomości może z wyłączeniem innych osób w granicach prawa i zasad współzycia społecznego rozporządzać rzeczą (m.in. nieruchomością). Gmina posiada więc wyłączne uprawnienia do decydowania o sprzedaży nieruchomości oraz o jego trybie.

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Siedlce - rejon ul. Sołeckiej, Ciasnej i Malczewskiego w mieście Gdańsku działka nr XY, obręb XY, przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniowo - usługową.

Wydział Skarbu, odnosząc się do argumentów wskazanych w skardze, które zdaniem Państwa XY dyskwalifikują omawianą działkę do zbycia komercyjnego, wyjaśnił, że Wydział Urbanistyki i Architektury w celu przygotowania uwarunkowań do przetargu ówczesnej działki nr XY, obręb XY, wystąpił o aktualizację mapy zasadniczej. Na zaktualizowanej mapie uwidocznione zostało zarówno przyłącze wody w obszarze terenu gminnego, jak i kompleks zieleni wysokiej oraz zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obecnej działki nr XY sieć kanalizacji sanitarnej. Należy zauważyć, że Wydział Urbanistyki i Architektury nie posiada wiedzy na temat wydania zgody na poprowadzenie przyłącza po gminnej działce do nieruchomości Państwa XY, obejmującej działkę nr XY, którego odzwierciedlenia przebiegu nie było pierwotnie na mapie zasadniczej

Argumenty dotyczące charakterystyki działki, w tym odnoszące się do walorów krajobrazowych, kompleksu zieleni oraz sytuacji hydrologicznej, które mogłyby ewentualnie ograniczyć zagospodarowanie działki, nie zostały w obecnie obowiązującym miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego zapisane. Ponadto w miejscowym planie nie ustalono zieleni do pielęgnacji i do zachowania, nie ustalono zakazu zabudowy, nie ustalono w obszarze działki ewentualnych ograniczeń konserwatorskich, jak również wielkości działek budowlanych lub podziałów parcelacyjnych - do zachowania. Wszystkie ograniczenia na jakie Państwo XY zwracają uwagę mogły być uwzględnione w zapisach obowiązującego planu miejscowego, które podlegały uzgodnieniom na etapie jego sporządzania.

Działki zlokalizowane w sąsiedztwie omawianego terenu (w zależności od ich położenia, uwarunkowań, ukształtowania, zabudowy, warunków przyrodniczych) mają różną możliwość wykorzystania parametrów urbanistycznych zapisanych w planie. Z jednej strony Państwo XY wnoszą o ochronę zieleni i przyrodniczych walorów działki, z drugiej zarzucają nierentowne jej wykorzystanie. Dokonując analizy wielkości terenu do zbycia w drodze przetargu wybrano wariant z możliwością wprowadzenia mniej intensywnej zabudowy działki nr XY. Bardziej efektywne wykorzystanie gminnego terenu inwestycyjnego możliwe byłoby w przypadku wyboru wariantu proponowanego przez Gdański Zarząd Dróg i Zielni, czyli sprzedaż łącznie z działką nr XY działek sąsiednich nr XY i XY, z ustaleniem służebności przejazdu i przechodu do nieruchomości Państwa XY, tj. do działki nr XY. Jednak celem zapewnienia działce nr XY normatywnego, niezależnego i wydzielonego dostępu do drogi publicznej, działki nr XY i XY przeznaczono na dojazd do nieruchomości Państwa XY. Wariant sprzedaży wszystkich trzech działek w przetargu byłby bardziej konfliktogenny i mniej korzystny dla właścicieli działki nr XY.

Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego daje możliwość zabudowy działki nr XY do jej granicy z działką drogową nr XY, za zgodą zarządcy drogi. Dodatkowo w zabudowie jednorodzinnej dopuszczona jest budowa budynku ścianą bez okien lub drzwi bezpośrednio do granicy działki budowlanej, to daje możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy przy możliwości zaprojektowania niskiej zabudowy wkomponowanej w istniejący układ zieleni, bez konieczności wycinki cennego zadrzewienia.

Należy również podkreślić, że w trakcie prac związanych z przygotowaniem terenu do sprzedaży wydzielono z działki nr XY działkę nr XY, obręb XY, stanowiącą pas terenu (rezerwę) przeznaczonego na drogę publiczną, co na wysokości działki gminnej nr XY daje możliwość poszerzenia ulicy Na Zboczu (w liniach rozgraniczających do szerokości 12m). Ma to na celu uwzględnienie potrzeb mieszkańców, służb i użytkowników ul. Na Zboczu korzystających z wąskiej, brukowanej ulicy oraz możliwość realizacji bezpiecznego nawrotu.

Wszystkie powyższe kwestie zostały wyjaśnione Państwu XY w piśmie Pani Emilii Łodzińskiej - Zastępczyni Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 03.02.2025 r.

Ustosunkowując się do wskazanej w punkcie 3 procedury sprzedaży działki nr XY (obecnych działek nr XY, XY, XY) na rzecz Państwa Pomaz jako gruntu dodatkowego, prowadzonej w latach 1995-1996, wyjaśniono, że zgodnie z uchwałą nr 17/88/96 Zarządu Miasta Gdańska z dnia 23 lutego 1996 r. w/w działka została zamieszczona na wykazie terenów dodatkowych, przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste jako części przyległego gruntu, niezbędnego do poprawienia warunków zagospodarowania już posiadanej działki, a nie stanowiących samodzielnych działek budowlanych. Wykonanie uchwały zostało powierzone Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Terenami Urzędu Miejskiego w Gdańsku do dnia 05.04.1996 r. Z przeprowadzonej kwerendy zasobu archiwalnego tut. Urzędu wynika, że dalsza

procedura związana z oddaniem przedmiotowego terenu w użytkowanie wieczyste nie była prowadzona, nie są również znane przyczyny jej zaprzestania.

Zgodnie z art. 241 obowiązującej aktualnie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości utraciła moc prawną z dniem 1 stycznia 1998 roku. Ponadto uchwałą Rady Miasta Gdańska nr X/200/07 z dnia 31.05.2007r. został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Siedlce - rejon ul. Sołeckiej, Ciasnej i Malczewskiego w mieście Gdańsku, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, w tym m.in. dla działki nr XY. Należy mieć na względzie również fakt, że na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat zmieniły się przepisy prawa budowlanego.

W tym stanie rzeczy nie ma możliwości kontynuacji procedury oddania działki nr XY w użytkowanie wieczyste jako części przyległego gruntu, niezbędnego do poprawienia warunków zagospodarowania działki nr XY. Państwu XY nie przysługuje również roszczenie z tego tytułu.

Przygotowując działkę do sprzedaży w przetargu tutejszy Urząd kieruje się przede wszystkim zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi, w tym w szczególności zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sprzedaż działki w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 w/w ustawy jako terenu dodatkowego poprawiającego warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej może nastąpić tylko w przypadku - kiedy działka z uwagi na brak dostępności do drogi publicznej oraz istniejące uwarunkowania nie ma możliwości jakiegokolwiek zabudowy – kiedy nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej.

Przeprowadzona przez Wydział Urbanistyki i Architektury analiza jednoznacznie wykazała, że działka nr XY stanowi samodzielną działkę budowlaną w myśl art. 4 pkt 3a) ustawy o gospodarce nieruchomościami, co wyklucza możliwość jej zbycia na rzecz Pani XY oraz Pana XY w trybie bezprzetargowym jako nieruchomości mogącej poprawić warunki zagospodarowania działki przyległej nr XY, której są właścicielami. Ponadto obowiązująca do dnia 31 października 2024 r. umowa dzierżawy działki nr XY nie dawała Państwu XY pierwszeństwa w jej nabyciu.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miasta Gdańska, uznaje skargę za bezzasadną, ponieważ zarzuty zawarte w skardze nie znalazły potwierdzenia.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski

