

Kraków 13.10.2021

Prezes Rady Ministrów
Al. Ujazdowskie 1/3
00-583 Warszawa

PETYCJA - w sprawie zmiany art 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
SKARGA - na przewlekłość w załatwianiu spraw przez organy administracji państwowej w sprawie zwrotu i wypłaty odszkodowania za przejętą z Mocy Prawa nieruchomość: działkę 396/3 znajdującą się w Opolu.

W dniu 13 listopada 2006r. została wydana przez Prezydenta Miasta Opolą decyzja GNGIK.II.BS 74301-91/2006 zatwierdzająca podział nieruchomości położonej w Opolu przy

Krzysztof Kozłowski
Krzysztof Kozłowski
Podział działki nr 396 z ~~obrotu~~ obręb ~~Gosławice~~ o powierzchni 0,2489 Ha objęty KW. nr ~~396/3~~ na działki 396/1, 396/2 i 396/3 pod warunkiem ustanowienia służebności drogowej do nowo wydzielonych działek nr 396/2 i 396/3 w przypadku ich zbycia.

Działka wydzielona pod drogę publiczną 396/3 o powierzchni 0,0816 ha przechodzi na własność miasta Opolą na prawach powiatu z dniem w którym decyzja stanie się ostateczna:

decyzja Zał. nr 1

Postanowienie 2.10.2026 - pozytywne w spr. podziału:

Zał. nr 2

Wrys z mapy ewidencji - działka w zabudowie i planie ODRA-2 pod budownictwo mieszkaniowe. Zał. nr 3

Z wnioskiem o podział działki 396 wystąpiliśmy celem zniesienia współwłasności działki ze względu na planowaną budowę dwóch domów jednorodzinnych.

Za przejętą z Mocy Prawa działkę do dnia dzisiejszego tj. przez 15 lat nie otrzymaliśmy:

- słusznego odszkodowania,
- Urząd Miasta Opolą nie wydał decyzji w sprawie odszkodowania.
- Nie zrealizowano celu na jaki działkę przejęto.

Od uchwały Rady Miasta z 22 kwietnia 1999 mija 21 lat.

Na przejęcie naszej nieruchomości nie wyraziliśmy zgody, przyjęcie odbywało się pod obrzygnią presją ponieważ w jednej decyzji z 13.11.2006 zatwierdzającej podział działki

(potrzebny do uzyskania pozwolenia na budowę) wpisano, że z dniem uprawomocnienia się decyzji nasza nieruchomość działka 396/3 przejdzie z Mocy Prawa na własność Miasta Opola. Urząd nie informował nas - właścicieli, że skutkiem podziału będzie utrata własności. O tym, że istnieje art. 98 dowiedzieliśmy się w dniu otrzymania decyzji podziałowej. Odjęcie Własności działki gruntu wydzielonej pod drogę publiczną przy podziale nieruchomości stanowi swoisty sposób wywłaszczenia tego prawa określonego w art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Natomiast zgodnie z art 64 ust 2 konstytucji własność i inne prawa majątkowe podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie w jakim narusza ona istoty prawa własności.

Odpowiedz na interp. nr. 14251 - Zał nr 4

Decyzji z 13.11.2006 nie mogliśmy zaskarżyć, gdyż w Urzędzie Miasta Opola poinformowano nas że z chwilą zaskarżenia decyzji o podziale nieruchomości, zostanie wstrzymane wydanie pozwolenia na budowę domów do czasu zakończenia sprawy odwołania.

Poinformowano nas również, że za przejętą z Mocy Prawa nieruchomość, należy się nam odszkodowanie. Na dzień 8 maja 2007 zaproszono nas na negocjacje w sprawie ustalenia odszkodowania. Na tym spotkaniu otrzymaliśmy operat szacunkowy wyceny naszej nieruchomości. Operat opiewał na kwotę 6,486 złotych za 6 arową działkę, która gdyby nie było ingerencji w plan zagospodarowania przestrzennego byłaby działką budowlaną. Ponieważ chcieliśmy zapoznać się z operatem szacunkowym oświadczyliśmy do protokołu że w kwestii odszkodowania wypowiem się na piśmie. - Zał. nr 5

Pismem z 2.07.2007 przedstawiliśmy swoje warunki zapłaty odszkodowania mianowicie, działkę wycinaliśmy z godzinie z cenami rynkowymi w 2007 roku na kwotę 59394,74 zł. Była to cena rynkowa działek przy ul. Lipowej.

My - właściciele naszą nieruchomość zakupiliśmy po cenach rynkowych w 2006 roku. Zaproponowaliśmy również działkę zamienną. Poinformowaliśmy, że nie zgadzamy się na wypłatę rażąco niskiego odszkodowania. Nasze koszty podziału działki (mapy, wyrisy, podz. geodcz., założenie nowej księgi wieczystej) wyniosły około 3000 zł. Wobec tego Miasto Opole wyceniło naszą nieruchomość na 3500 złotych.

Pismem GNGiK.I.LC/GW72201 - 140-7/07 z 26.07.2007 Urząd Miasta Opola informuje nas, że zostało ustalone odszkodowanie w kwocie 6,486 zł i stanowi to wartość gruntów pod drogi publiczne i że zamienne działki nie posiada. Pismo z dnia 26.07.2007 Zał. nr 6

14.09.2007 Urząd Miasta wysłał do nas pismo GNGiK.LC/GW 72201-140-9/07 w którym zawiadania nas że w związku z brakiem odpowiedzi na pismo z 26.07.2007 r, Gmina Opole zmuszona jest należne nam odszkodowanie złożyć do depozytu sądowego, w celu zwolnienia się ze wszelkich zobowiązań Zał. nr 7

27.09.2007 Urząd Miasta Opola przesyła nam potwierdzenie złożenia do sądu w Opolu wniosku o złożenie do depozytu sądowego kwoty 6486 zł. tytułem odszkodowanie i jak poprzednio w celu zwolnienia się ze wszelkich zobowiązań.

Jako załącznik Urząd przedkłada do Sądu decyzję nr GNG I K.II.BS.74301-91/2006 z 13.11.2006 - jest to decyzja o przejęciu naszej nieruchomości z Mocy prawa a nie decyzja o ustaleniu odszkodowania. Pismo z 27.09.2007 Zał. nr 8.

Z sądu otrzymaliśmy postanowienie sygn. akt. INS 58/08 Zał. nr 9 i Zał. nr 10.

Po otrzymaniu pism z sądu uznaliśmy (wtedy w 2008 r.), że za działkę oprócz rażąco niskiego odszkodowania nic się nam nie należy i że sprawa jest całkowicie zamknięta.

(nie wydano decyzji odszkodowawczej)

W przepisach dotyczących wywłaszczeń (gdzie odsyła nas ustawodawca) przeczytaliśmy, że jeżeli cel na jaki przyjęto nieruchomość nie zostanie zrealizowany przez 10 lat to właścicielowi należy się zwrot tej nieruchomości. Po 10 latach wystąpiliśmy do Prezydenta Miasta Opola o zwrot działki 396/3. Sprawa o zwrot nieruchomości trwała prawie 3 lata. Skończyła się wyrokiem NSA o umorzenie postępowania. Przy zwrocie nieruchomości przejętych z rt. 98 u.g.n. zwrot się nie należy.

Organy administracji państwowej udowadniają przed Sądami (co jest niezgodne z prawdą) że to właściciel nieruchomości wystąpił o podział działki dobrowolnie i wydzielił ją pod mającą powstać planowana drogę więc nie został wywłaszczony.

Wniosek o podział nieruchomości (w naszym przypadku o zniesienie współwłasności) nie jest jednoznaczny z wnioskiem, kiedy to właściciel występuje do urzędu z prośbą o przyjęcie jego nieruchomości (w planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną) za słusznym odszkodowaniem. Ponieważ przepisy nie konkretyzują pojęcie wniosek, czy jest to wniosek przy podziale (z różnych względów), czy dobrowolny (który jest prawem właściciela) o przejęcie jego własności za odszkodowaniem. Po mimo wielu dowodów, oświadczeń i określania z jakim wnioskiem wystąpiliśmy, nie ma to dla Urzędów ani Sądów znaczenia.

Jako dowód wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 11.02.2020 r, gdzie na str. 14 sond wyjaśnia: cytuje „...zgodzić się przyjedzie z Wojewodą Opolskim iż jednolicie przyjmuje się w orzecznictwie sądowoadministracyjnym, że przejęcie prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w wyniku podziału przeprowadzonego na wniosek właściciela na podstawie art 98 ust 1. ustawy o gosp.nieruch. nie stanowi wywłaszczenia.” Natomiast Wojewoda Opolski dowodzi: str.nr 5 tego samego orzeczenia, że analiza artykułu art. 98 u.g.n., oraz analiza treści wydanych w podobnych sprawach orzeczeń wojewódzkich sądów administracyjnych, jak również NSA pozwala stwierdzić, że grunty wydzielone pod drogi publiczne z nieruchomości objętej podziałem na wniosek właściciela, które przeszły na własność gminy, na podstawie art. 98 ust 1 u.g.n. nie podlegają zwrotowi w trybie, art. 136. Dalej dowodzi że to ustawodawca dał możliwość przejęcia tych nieruchomości na wniosek właściciela, w drodze podziału nieruchomości, za odszkodowaniem.

Tutaj widać jak Wojewoda Opolski daje Sądowi do zrozumienia że to my przekazaliśmy Miastu Opole działkę. Co jest niezgodne z prawdą, ani nie było naszą intencją - co wynika z przedłożonych dokumentów.

Wojewoda dalej udowadnia, że ustawodawca, w żadnej mierze nie wpływa jednak na decyzje o zbyciu takiej nieruchomości. Wojewoda argumentował że z regulacji zawartej w u.g.n. wynika że zwrot nieruchomości jest możliwy jedynie w przypadku nieruchomości wywłaszczonych.

Sądy przychylają się do takich argumentów uznając, że przejęcie z artykułu 98 u.g.n. nie jest wywłaszczeniem.

Pomimo tego, że ustawodawca jednoznacznie odsyła do stosowania przepisów o wywłaszczeniu w sprawach dotyczących przejęć z art 98 u.g.n. to przepis ten nie jest stosowany.

W konsekwencji prowadzi to do sytuacji, że art. 98 u.g.n. pozostaje bez przepisów prawnych regulujących podstawowe kwestie dla właścicieli takie jak: zwrot zbędnej na cele publiczne nieruchomości, nie reguluje terminu decyzji o odszkodowaniu, nie reguluje terminu celu na jaki przyjęto nieruchomość i wszystkich z tym związanych kwestii.

Zwracamy się z prośbą o analizę porównawczą dołączyć dokumentów:

- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z 11.02.2020 Zał. 25
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 11.09.2018 Zał. 41
- Wyrok TK SK7/ 13 z 23.09.2014 Zał. 40
- Wyrok TK SK37/ 19 z 30.06.2021 Zał. 39

Trybunał w wyroku SK7/ 13 z 23.09.2014 rozpatruje tylko jedną sprawę w której właściciel zwrócił się do urzędu z dobrowolnym wnioskiem o przejęcie za odszkodowaniem jego nieruchomości (skorzystał z przysługującego mu prawa). Należy zwrócić uwagę na zdanie odrębne Sędziego TK Piotra Tuleji.

Chociaż ostatni wyrok TK SK37/ 19 z 30.06.2021 dotyczy specustawy, ale jest analogiczny z art. 98 u.g.n. Wyrok jest rozszerzony i prawdopodobnie dotyczy również innych podobnych spraw.

Przekazujemy pozostałe dokumenty dotyczące zwrotu nieruchomości:

- Wniosek do Starosty z 15.06.2018 zał. 11
- Pismo Starosty, że przekazuje sprawę do Prezydenta Miasta Opoli (który występuje jako Starosta). Starosta Opolski zapoznał się z dokumentami w sprawie wiedział więc, że przez tyle lat nie została wydana decyzja odszkodowawcza. Starosta Opolski powinien wiedzieć, że Prezydent Miasta Opoli miał obowiązek wyłączyć się ze sprawy) co później stwierdził wyrokiem Wojewódzki Sąd Administracyjny. zał. 12
- Decyzja Prezydenta Miasta Opoli z 09.08.2018 zał. 13
- Odwołanie od decyzji 27.08.2018 zał. 14
- Decyzja Wojewody Opolskiego z 05.10.2018 zał. 15
- Oświadczenie właścicieli skierowane do Wojewody Opolskiego zał. 16
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 05.03.2019 Sygn. akt II SA/OP 536/18 zał. 17
- Postanowienie Wojewody Opolskiego z 22.05.2019 zał. 18
- Pismo Wojewody do Starosty Brzeskiego z 28.05.2019 zał. 19
- Zawiadomienie Starosty Brzeskiego z 4.06.2019 w którym Wojewoda uczynił przedmiotem rozpoznania wyłącznie sprawę zwrotu nieruchomości zał. 20
- Decyzja Starosty Brzeskiego z 22.07.2019 zał. 21
- Odwołanie od decyzji Starosty z 19.08.2019 zał. 22
- Decyzja Wojewody Opolskiego z 22.10.2019 zał. 23
- Odwołanie od decyzji z 25.11.2019 zał. 24
- Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 11.02.2020 sygnatura akt II SA/OP 467/19 zał. 25

- Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1.12.2020 Sygn. akt. I OSK 1319/20 zał. 26

Ponieważ wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego przesądził o zwrocie naszej własności działki 396/3 wysłaliśmy pismo do Prezydenta Miasta Opola o zapłatę odszkodowania za przejętą z Mocy Prawa nieruchomości. Następnie zostało wysłane ponaglenie o zapłatę. Pismem z 21.08.2019 Prezydent Miasta Opola w odpowiedzi stwierdza, że właściciele nie zgodzili się i nie odebrali ustalonego w 2007 odszkodowania za działkę 396/3. W tym samym piśmie pisze że Miasto Opole nie może wypłacić ustalonego odszkodowania, gdyż ostatecznie nie uzgodniono jego wysokości i że mamy złożyć stosowny wniosek zał. 27

Postanowienie sygn. akt I Na 576 z 4 grudnia 2019r. Sąd postanowił zezwolić na wydanie depozytu wnioskodawcy Miastu Opole Zał28

-Pismo Prezydenta z 20.01.2020r. Zał. 29

-Pismo Prezydenta z 23.03.2021 z którego wynika, że występuje we własnej sprawie Zał. 30.

- Wniosek z 14 maja 2021 Zał. 31
- Postanowienie w sprawie powołania rzeczoznawcy z 2 lipca 2021 Zał. 32
- Wyciąg z operatu szacunkowego - ponownie rażąco niska wycena Zał. 33
- Prezydent Opola zawiadomienie z 12 sierpnia 2021 Zał. 34
- Stanowisko właścicieli w sprawie odszkodowania Zał. 35
- Pismo Prezydenta z 30 sierpnia 2021 Zał. 36
- Pismo do Prezydenta z 3.09.2021 Zał. 37
- Rozprawa została zawieszona do czasu wyjaśnień Prezydenta - sprawa w toku. Zał. 38

Zwracamy się z pytaniem czy w świetle najnowszego wyroku Trybunału Konstytucyjnego SK/19 z 30 czerwca 2021 (dotyczącego specustawy ale analogicznego do art. 98 u.g.n.) rozszerzonego o stwierdzenie, że jeżeli istnieje generalna, ogólnosystemowa regulacja zwrotu wywłaszczonych bezcelowo nieruchomości, a brak zarazem regulacji szczegółowej wobec określonego wypadku podobnego, to w myśl zasady równej ochrony własności, regulacja generalna powinna mieć zastosowanie do wypadków wprost nieobjętego, ale rodzajowo zbieżnego.

Stosując powyższe zasady wobec poddanego kontroli art. 23 specustawy Trybunał uznał, że przepis ten rozumiany w sposób że nie stanowi o nakezie odpowiedniego stosowania przepisów rozdziału 6 działu III ust. o gospodarce nieruchomościami, mających pozycję przepisów generalnych w zakresie zwrotu wywłaszczonych bezcelowo własności nieruchomości narusza Konstytucyjną zasadę równej ochrony własności przez Konstytucyjne roszczenie o zwrot bezcelowo wywłaszczonej własności. Art. 21 ust 2 w związku z art 64 ust 2 Konstytucji RP.

Czy ten wyrok odnosi się również do nieruchomości przejętych z art. 98 u.g.n. z tak zwanej Mocy Prawa.

Prosimy jak na wstępie o sprawdzenie czy art. 98 u.g.n. w takiej formie jak brzmi obecnie jest zgodny z Konstytucją. Prosimy również o sprawdzenie czy władze administracji państwowej Opola w naszej sprawie nie naruszały przepisów, ponieważ sprawa toczy się 15 lat.

W przeciągu 14 dni przestaliśmy być właścicielami naszej nieruchomości a przez 15 lat nie możemy doprosić się zwrotu lub odszkodowania za jej wywłaszczenie.

Załączniki od nr 1 do nr 41 ksera

- upoważnienia współwłaścicieli z 28.09.2021