

Uchwała Nr XXII/154/08
Rady Gminy Działdowo
z dnia 18 kwietnia 2008 r.

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

Na podstawie art. 101 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Gminy Działdowo postanawia, co następuje:

§1. Rozpatrzyć negatywnie złożone przez Pana Czesława Pawia zam. Księży Dwór 7, Gmina Działdowo, wezwanie do usunięcia naruszenia prawa w Uchwale Nr XX/130/07 Rady Gminy Działdowo z dnia 28 grudnia 2007 r. dotyczącego zmiany przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo działki nr 58/2, położonej w obrębie Księży Dwór.

§2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Działdowo.

§3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Mirosław Zieliński

UZASADNIENIE

Do Uchwały Nr XXII/154/08
Rady Gminy Działdowo
z dnia 18 kwietnia 2008 r.

Pan Czesław Paw pismem z dnia 14 lutego 2008r., które wpłynęło do Urzędu Gminy Działdowo w dniu 18.02.2008r. wezwał Radę Gminy Działdowo do usunięcia naruszenia prawa poprzez podjęcie uchwały, zmieniającej uchwałę Rady Gminy Działdowo nr XX/130/07 z dnia 28 grudnia 2007r. w sprawie zatwierdzenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Działdowo w części dotyczącej przekształcenia działki nr 58/2, położonej w Księżym Dworze z działki o przeznaczeniu rolniczym na działkę pod zabudowę mieszkaniową -przez wykreślenie działki 58/2 jako podlegającej przekształceniu.

Następnie pismem z dnia 15 lutego 2008r. sprecyzował swój wniosek w ten sposób, że domagał się usunięcia z treści przedmiotowej uchwały z jej § 14 ust. 1 terenu ujętego w załączniku nr 7 – teren o symbolach 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, który odpowiada geodezyjnemu oznaczeniu działki 58/2.

W uzasadnieniu swojego wniosku wskazał, że co do działki nr 58/2 naruszono procedurę zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż uchwała Rady Gminy Działdowo nr XLIV/330/06 z dnia 25 października 2006r. wszczynająca tę procedurę nie wymienia działki nr 58/2. Skarżący natomiast jako sąsiad i długoletni dzierżawca tej działki oraz osoba, która przed Sądem Rejonowym w Działdowie zgłosiła określone roszczenia prawne co do niej, ma interes prawny w uczestniczeniu w procedurze zmiany planu i zachowaniu jej dotychczasowego przeznaczenia.

W sprawie ustalono następujący stan faktyczny:

W dniu 25 października 2006r. Rada Gminy Działdowo podjęła uchwałę nr XLIV/330/06 o przystąpieniu do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Działdowo, uchwalonego Uchwałą z dnia 28 grudnia 2007r., Nr XX/130/07 i obowiązującego od dnia 29.02.2008r. (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 16 z dnia 29 stycznia 2008r.)

W treści uchwały wymieniono numery działek, objęte projektem zmian, pomijając działkę nr 58/2 , położoną w obrębie Księży Dwór. W załączniku graficznym do uchwały, stanowiącym jej integralną część, działka nr 58/2 była jednak objęta projektem zmian, który miał polegać na zmianie przeznaczenia terenu, określonego dotychczas symbolem R - teren rolny oraz w nieznacznej części symbolem M2 – jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na teren o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w całości i oznaczony symbolem - MN.

W dniu 28 grudnia 2007r. Rada Gminy Działdowo podjęła uchwałę nr XX/130/07, zatwierdzającą projektowane zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego, w tym – zmianę przeznaczenia działki 58/2 z terenu rolnego na teren pod zabudowę mieszkaniową (Dz. Urz. Województwa Warmińsko-Mazurskiego nr 16 poz. 466 z dnia 29.01.2008 r.).

Na podstawie informacji, uzyskanych z ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Działdowie ustalono, że właścicielem działki nr 58/2 jest od dnia 17.03.1999r. Pan Krzysztof Paw, syn skarżącego na podstawie aktu notarialnego – umowy darowizny nr 800/99, dokonanej przez małżonków Czesława i Irenę Paw.

Zawiadomiony o wezwaniu do usunięcia naruszenia prawa Pan Krzysztof Paw złożył pisemne oświadczenie, w którym stwierdził, że zmiana przeznaczenia działki z rolnej na działkę pod zabudowę mieszkaniową jest zgodna z jego oczekiwaniami i życzeniami, gdyż podnosi jej wartość. Ponadto oświadczył on, że jego ojciec Czesław Paw był dzierżawcą tej działki tylko przez 1 rok w okresie od listopada 2002r. do 30 października 2003r, na okoliczność czego załączył umowę dzierżawy na ten okres. W późniejszym okresie Pan Czesław Paw zajmował przedmiotową działkę bezprawnie i był wielokrotnie wzywany do jej opuszczenia, na okoliczność czego Krzysztof Paw również załączył dokument – wezwanie do wydania nieruchomości rolnej z dnia 2 grudnia 2005r.

Na dzień dzisiejszy według oświadczenia Krzysztofa Pawia Czesław Paw nie posiada żadnego tytułu prawnego do przedmiotowego gruntu. Jest jedynie zainteresowany jej kupnem w drodze licytacji komorniczej, która ma się odbyć 26 marca 2008r., na dowód czego Krzysztof Paw załączył obwieszczenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Działdowie o pierwszej licytacji nieruchomości, w tym działki nr 58/2, która ma się odbyć 26.03.2008r.

Pan Krzysztof Paw wyjaśnił ponadto, że przedmiotowa działka stanowiła, poprzez wymuszenie na nim takiego żądania przez ojca, zabezpieczenie kredytu hipotecznego, który pobrał Czesław Paw. Ponieważ nie spłacił on tego kredytu, działka jako zabezpieczenie kredytu została zlicytowana. Obecnie Pan Czesław Paw jest zainteresowany rolnym przeznaczeniem działki, gdyż zamierza ją odkupić w licytacji.

Ponadto Pan Krzysztof Paw oświadczył, że ojciec wiedział o całej procedurze zmiany planu i sam składał wniosek pisemny o zmianę przeznaczenia działki na cele mieszkaniowe. Dostał jednak odpowiedź pisemną, że nie jest właścicielem działki, więc jego wniosek nie może być rozpatrywany.

W sprawie ustalono ponadto, że w aktach sprawy znajdują się pisma Pana Czesława Pawia, składane w okresie marzec-maj 2005r. o zmianę przeznaczenia działek 58/1 i 58/2 z przeznaczenia rolnego na cele mieszkaniowe, wydzielania z nich działek budowlanych i drogi dojazdowej do nich, rozpatrzone negatywnie z powodu niezgodności z planem zagospodarowania przestrzennego gminy Działdowo przed dokonaną zmianą.

Wniosek Pana Czesława Pawia - wezwanie do usunięcia naruszenia prawa nie zasługuje na uwzględnienie z następujących względów:

Zgodnie z treścią art. 101 ust 1 ustawy z dnia 8.03. 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t. jedn. 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) „Każdy, czyj interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone uchwałą lub zarządzeniem podjętymi przez organ gminy w sprawie z zakresu administracji publicznej może – po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszenia - zaskarżyć uchwałę lub zarządzenie do sądu administracyjnego.”

Tak więc warunkiem koniecznym do rozpatrzenia skargi jest wykazanie interesu prawnego lub uprawnienia przez skarżącego.

Pan Czesław Paw w swoim wezwaniu wskazuje na swój interes prawny polegający na tym, że jest długoletnim dzierżawcą działki nr 58/2 oraz zgłosił określone roszczenia prawne co do tej działki przed Sądem Rejonowym w Działdowie. Nie sprecyzował jednak o jakie roszczenia chodzi ani nie uwiarygodnił swoich twierdzeń żadnym dokumentem – ani co do prawa dzierżawy ani żadnych innych praw. Ponadto sam fakt zgłoszenia roszczeń przez sadem nie oznacza jeszcze ich uwzględnienia przez sąd a organ gminy jest zobowiązany rozpatrzyć sprawę w oparciu o aktualny, a nie przyszły i niepewny stan prawny.

Co do prawa dzierżawy Pan Paw nie wykazał się dysponowaniem umowy dzierżawy, a w sprawie bezspornie ustalono, że właścicielem przedmiotowej działki jest syn skarżącego Krzysztof Paw. Ten z kolei nie tylko zaprzeczył, aby skarżący dysponował jakimkolwiek prawem do przedmiotowej działki, ale przedłożył dokumenty świadczące o podejmowanych przez niego jako właściciela działaniach mających na celu usunięcie skarżącego z bezprawnie zajmowanego gruntu.

Dla rozpatrzenia sprawy posiadania bądź nie posiadania przez skarżącego prawa do rozpoznania jego skargi istotne są tezy, zawarte w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29.12.1999r. sygn. akt IV SA 1501/1999:

„ Interes prawny w postępowaniu planistycznym ma niewątpliwie właściciel nieruchomości. Interes ten znajduje ochronę w przepisach Kodeksu cywilnego. Interesu prawnego nie ma w tym postępowaniu podmiot nie posiadający tytułu prawnego do gruntu, położonego na obszarze objętym projektowanym planem. Nie ma interesu prawnego w postępowaniu planistycznym nawet ten, komu przysługuje roszczenie o ustanowienie określonego prawa do gruntu. Roszczenie o ustanowienie określonego prawa nie jest bowiem w postępowaniu planistycznym chronione żadnym przepisem prawa materialnego.”

Tak więc nawet gdyby w postępowaniu planistycznym zostały popełnione błędy, Pan Czesław Paw nie posiada uprawnień do kwestionowania tego postępowania, gdyż nie jest osobą, która może wykazać się jakimkolwiek chronionym przez prawo materialne interesem prawnym w tym zakresie. Może tylko według swojej subiektywnej oceny posiadać jakiś interes faktyczny, nie chroniony prawem.

W sprawie niniejszej byłoby wręcz niedopuszczalne rozpatrywanie wniosku skarżącego wbrew woli właściciela działki, który uczestniczył w procedurze planistycznej a obecne przeznaczenie działki nr 58/ 2 jest zgodne z jego oczekiwaniami i interesem prawnym.

W sprawie zaznaczyć ponadto należy, że organ gminy nie uznaje twierdzeń skarżącego co do nie umieszczenia działki nr 58/2 w uchwale Rady Gminy nr XLIV/330/06 z dnia 25 października 2006r. gdyż nie ma takiego obowiązku. Zgodnie z treścią art. 14 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym załącznik graficzny stanowi integralną część uchwały, a w tymże załączniku graficznym działka nr 58/ 2 była ujęta jako objęta projektem zmian. Sprawa wymieniania bądź nie w pisemnej części uchwały działek objętych projektem zmian stanowi sprawę techniczną. Nie wyszczególnienie żadnej z działek w części tekstowej uchwały przy objęciu ich załącznikiem graficznym również byłoby prawidłowe.

Należy ponadto stwierdzić, że rozpatrywanie przeznaczenia jednej tylko działki w oderwaniu od całego kompleksu terenu, oznaczonego symbolami MN byłoby sprzeczne z szeregiem fundamentalnych zasad planowania przestrzennego wyrażonych m. in. w art. 1 ust 1 pkt 2 , ust 2 pkt 2 i pkt 6, art. 2 pkt 1, art. 10 pkt 3, 15 ust 2 pkt 2 i pkt 5 ustawy o planowaniu przestrzennym.

Ponadto nie jest prawdą jakoby skarżący nie wiedział o prowadzeniu procedury zmiany planu . Z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, że nie tylko posiadał wiedzę o tej procedurze, ale wręcz składał wnioski o zmianę przeznaczenia działki właśnie w kierunku przeznaczenia na cele mieszkaniowe.

Z powyższych względów Rada Gminy Działdowo podjęła uchwałę, jak wyżej.