

UCHWAŁA NR 885
RADY MIASTA KONINA
z dnia 22 lutego 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszeń prawa Uchwałą Nr 707 Rady Miasta Konina z dnia 23 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn oraz Uchwałą Nr 830 Rady Miasta Konina z dnia 9 listopada 2022 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn.

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz § 9 ust 2 załącznika do Uchwały Nr 810 Rady Miasta Konina z dnia 31 października 2018 roku w sprawie Statutu Miasta Konina (Dz. Urz. woj. Wielkopolskiego z 2018 r. poz. 8799 ze zm.) – **Rada Miasta Konina uchwala, co następuje:**

§ 1.

Rada Miasta Konina **uznaje za bezzasadne** wezwanie do usunięcia naruszeń prawa Uchwałą Nr 707 Rady Miasta Konina z dnia 23 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn oraz Uchwałą Nr 830 Rady Miasta Konina z dnia 9 listopada 2022 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Konina.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina

/-/ Tadeusz Wojdyński

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 885
RADY MIASTA KONINA

z dnia 22 lutego 2023 roku

w sprawie rozpatrzenia wezwania do usunięcia naruszeń prawa Uchwałą Nr 707 Rady Miasta Konina z dnia 23 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn oraz Uchwałą Nr 830 Rady Miasta Konina z dnia 9 listopada 2022 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn.

W dniu 20 grudnia 2022 roku [REDAKTURA], reprezentowana przez radcę prawnego Wojciecha Chwastyka, wezwała Radę Miasta Konina do usunięcia naruszenia prawa Uchwałą Nr 707 Rady Miasta Konina z dnia 23 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn oraz Uchwałą Nr 830 Rady Miasta Konina z dnia 9 listopada 2022 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn, poprzez:

- I. W pierwszej kolejności o odstąpienie od objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości stanowiących własność [REDAKTURA];
- II. W drugiej kolejności poprzez:
 1. Reasumpcję § 2 ust. 3 Uchwały Nr 830 Rady Miasta Konina z dnia 9 listopada 2022 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn i ustalenie na rzecz [REDAKTURA] prawa do dopłaty z tytułu przyznania nieruchomości o powierzchni mniejszej niż powierzchnia należna, w tym ustalenia jej wysokości na rynkowym poziomie – z uwzględnieniem operatu szacunkowego przedłożonego wraz z pismem z dnia 1 czerwca 2022 roku;
 2. Reasumpcję § 2 ust. 2 Uchwały Nr 830 Rady Miasta Konina z dnia 9 listopada 2022 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo – obręb Łężyn i przyznanie [REDAKTURA] działek odpowiadających – w dużo większym stopniu – wielkości i usytuowaniu jej dotychczasowych nieruchomości.

Odnosząc się do argumentów, wyrażonych w piśmie z dnia 20 grudnia 2022 roku, uzasadniających powyższe żądanie należy stwierdzić, że:

1. Sprzeciw wobec podejmowanych przez Miasto Konin działań w zakresie scalenia i podziału nieruchomości z uwzględnieniem nieruchomości [REDAKTURA] został wniesiony do Urzędu Miejskiego w Koninie w dniu 26 sierpnia 2022 roku (pismo z dnia 23 sierpnia 2022 roku - załącznik nr 1) oraz pismem skierowanym do

wiadomości Prezydenta Miasta Konina z dnia 9 września 2022 roku – załącznik nr 1a, czyli już w końcowej fazie procedury scalenia i podziału nieruchomości. W udzielonej pismem z dnia 19 września 2022 roku odpowiedzi (załącznik nr 2) Prezydent Miasta Konina w sposób jednoznaczny wskazywał na zasadność czynnego uczestniczenia w postępowaniu, jak również wskazywał, że zgoda na wszczęcie takiego postępowania, stosownie do zapisu art. 102 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, nie jest wymagana. Scalenie zostało wszczęte na wniosek właścicieli nieruchomości położonych w rejonie ulic Krańcowa, Wojciechowo, posiadających ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. Włączenie w obszar scalenia gruntów oznaczonych numerami działek [REDAKTOWANE] oraz części działek [REDAKTOWANE], stanowiących własność [REDAKTOWANE], było niezbędne do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek oraz wynikało z konieczności ukształtowania prawidłowych działek budowlanych w obszarze scalenia, co z resztą było zgodne z intencją [REDAKTOWANE] wyrażoną w piśmie z 23 sierpnia 2022 roku (załącznik nr 1). Z uwagi na powyższe żądanie odstąpienia od objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości stanowiących własność [REDAKTOWANE] nie mogło zostać uwzględnione, a działanie Miasta Konina w tym zakresie było zgodne z prawem.

2. Nie jest zgodny z prawdą zarzut, że dopłata na rzecz [REDAKTOWANE] z tytułu przyznania jej nieruchomości o powierzchni mniejszej niż powierzchnia należna jest nieadekwatna do wartości nieruchomości położonych w obrębie Łęzyn. Podczas postępowania scalenia i podziału nieruchomości określenie wartości rynkowej gruntów przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową zlecone zostało rzeczoznawcy majątkowemu. Jak wynika z art. 103 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami koszty postępowania ponoszą uczestnicy postępowania. Dotyczy to również spłat i dopłat wynikających z przyznania nieruchomości większej lub mniejszej niż należna. Innymi słowy, wysokość spłat i dopłat powinna się bilansować tak, by nie generować kosztów obciążających wszystkich uczestników postępowania. Z uwagi na powyższe do określenia wysokości spłat i dopłat przyjęto średnią wartość jednostkową gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, 64,88 zł/m². Średnia wartość jednostkowa nieruchomości, które weszły w obszar scalenia, żądana przez [REDAKTOWANE] w piśmie z 23 sierpnia 2022 roku wynosi 60,20 zł/m², czyli jest niższa niż przyznana w ramach scalenia.
3. Na uznanie nie zasługuje również wysuwane żądanie przyznania działek odpowiadających w większym stopniu wielkości i usytuowaniu dotychczasowej nieruchomości. W wyniku scalenia i podziału nieruchomości [REDAKTOWANE] przyznane zostały dwie działki [REDAKTOWANE] o parametrach zgodnych

z planem miejscowym i w lokalizacji, w której znajdowały się działki stanowiące jej dotychczasową własność. Dowodem na powyższe jest Protokół nr 5 uzgodnienia scalenia i podziału gruntów (załącznik nr 3) przedstawiający działki dotychczas posiadane i przyznane.

Niezależnie od bezzasadności zgłaszanych zarzutów należy zauważyć, że Rada Miasta Konina podejmując Uchwałę Nr 830 nie miała kompetencji do rozstrzygnięcia o przyznawaniu nieruchomości oraz ustalania wysokości spłat i dopłat. Kwestie te wypracowują w trakcie procedury scalenia i podziału uczestnicy postępowania, którego kluczowym etapem jest wyłożenie do wglądu projektu scalenia i podziału nieruchomości. Na tym etapie uczestnicy scalenia mogą składać uwagi, zastrzeżenia i żądania. ██████ w okresie wyłożenia nie wniosła żadnych uwag do projektu scalenia i podziału nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, po upływie okresu wyłożenia rada gminy może przyjąć w całości projekt scalenia i podziału nieruchomości, wypracowany przez jego uczestników lub go odrzucić. Nie ma natomiast kompetencji do jego zmiany. Jedynymi uprawnieniami, jakie przysługują radzie gminy w stosunku do projektu scalenia i podziału nieruchomości są: rozstrzygnięcie uwag złożonych podczas jego wyłożenia, ustalanie wysokości stawki procentowej opłaty adiacenckiej, jak również rozstrzygnięcie o terminie i sposobie jej wnoszenia.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że scalenie i podział nieruchomości został dokonany zgodnie z prawem, a wezwanie do usunięcia naruszeń jest bezzasadne.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Tadeusz Wojdyński