

Ojrzeń, dnia 18.07.2024 r.

URZĄD GMINY OJRZEŃ

Wpłynęło dnia 18.07.2024 r.

podpis

Szanowny Pan
Jarosław Skórski
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Rady Gminy Ojrzeń
ul. Ciechanowska 27
06-456 Ojrzeń

Wniosek

Zwracam się do Pana Przewodniczącego z wnioskiem i prośbą o podjęcie stosownych działań zmierzających do złożenia pozwu do Sądu Rejonowego w Ciechanowie I Wydział Cywilny o stwierdzenie nieważności czynności prawnej zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zawartej między Gminą Ojrzeń a [imię i nazwisko] w dniu 26 kwietnia 2023 r. przed notariuszem Barbarą Barwińską. Rzeczona nieruchomość jest oznaczona nr ewidencyjnym 203/6, o powierzchni 0,0226 ha, położona w obrębie geodezyjnym 0019 Ojrzeń, gm. Ojrzeń.

Uzasadnienie

Moje żądanie jest zgodne z art. 58 kc, który mówi o tym, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, jak również nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Pojęcie zasad współżycia społecznego odsyła do norm moralnych, które odnoszą się do wzajemnych, zewnętrznych stosunków między ludźmi (także osobami prawnymi) i które są dominujące w społeczeństwie polskim. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne czy naruszające interesy osób trzecich w tym przypadku pozbawienia mnie możliwości dojazdu jak również możliwości wzięcia udziału w przetargu. Nieważność czynności prawnej następuje od momentu jej dokonania z mocy prawa. Dopuszczalne jest powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej, w tym przede wszystkim umowy, wobec jej sprzeczności z ustawą. W praktyce z powództwem o ustalenie nieważności umowy z uwagi na jej sprzeczność z ustawą wytacza jedna ze stron tej umowy.

Na sesji w dniu 9 grudnia 2022 r. Rada Gminy Ojrzeń podjęła Uchwałę nr XXLVI/301/22 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej w/w nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy Ojrzeń, położonej w obrębie geodezyjnym 0019 Ojrzeń, gm. Ojrzeń. Uchwała została przyjęta niezgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6, na który Rada Gminy przyjmując uchwałę się powołała. Powyższe potwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie Wydział I stwierdzając, że uchwała jest niezgodna z prawem. W rzeczonyj uchwale podana została nieprawda, mianowicie stwierdzono, że działka o nr ewid. 203/6 stanowi nieużytkowany pas zieleni. Jest to kłamstwo ponieważ zgodnie ze stanem prawnym i faktycznym jest to wydzielony pas drogowy pod drogę wewnętrzną.

Rada Gminy podejmując powyższą uchwałę nie wzięła pod uwagę usytuowania pozostałych działek znajdujących się w sąsiedztwie działki nr 203/6, podczas gdy zgodnie z treścią aktu notarialnego [imię i nazwisko] jako właściciel działek: nr 199/5, 199/6 i 199/7 przyległych do działki nr 203/6 posiadam dostęp do drogi gminnej właśnie przez sprzedaną najbliższej rodzinie byłego wójta [imię i nazwisko] bez przetargu działkę 203/6. Jako właściciel działek 199/5, 199/6 i 199/7 nie zostałem poinformowany przez gminę o sprzedaży działki 203/6 pomimo że są to działki przyległe do działki sprzedanej, a przy tym, w decyzji Wójta

Gminy Ojrzeń z dnia 21.05.2018 r. Nr INW.6724.3.2018 zatwierdzającej podział działki nr 199/2, jednoznacznie wskazano, że działki nr 199/5, 199/6 i 199/7 będą posiadały dostęp do drogi gminnej za pośrednictwem wydzielonej w tym celu działki nr 203/6.

Działka nr 203/6 powstała w wyniku wydzielenia jej decyzją administracyjną z działki nr 203 – z przeznaczeniem pod drogę wewnętrzną. Gmina podzieliła nieruchomość z pierwszej linii zabudowy na mniejsze działki budowlane, **wydzieliła wówczas m.in. działkę nr 203/6 jako drogę wewnętrzną, następnie dokonała podziału nieruchomości stanowiącej działkę 199/2 zapewniając jej w decyzji administracyjnej dostęp do drogi publicznej przez działkę 203/6, a następnie odrębnym aktem notarialnym I .. dokonała ze mną zamiany działek po uprzednim zaznaczeniu w akcie, w jaki sposób w/w działki mają mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Finalnie działkę drogową nr 203/6 przeznaczoną w obu decyzjach podziałowych pod drogę wewnętrzną gmina Ojrzeń sprzedała w trybie bezprzetargowym rodzinie byłego wójta Gminy Ojrzeń.**

Działka nr 203/6 w 2014 roku została wydzielona jako pas drogowy pod drogę wewnętrzną, a przy tym prowadzi ona bezpośrednio do moich działek. Skoro działka nr 203/6 została wydzielona w drodze prawomocnej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości pod drogę wewnętrzną, to Rada Gminy podejmując uchwałę o bezprzetargowej sprzedaży nie wykazała jednej z przesłanek z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami odnośnie co do braku możliwości jej samodzielnego zagospodarowania zgodnie z jej przeznaczeniem. Skoro więc moje działki przylegają bezpośrednio do wydzielonej pod drogę wewnętrzną działki nr 203/6, przeznaczonej wg dwóch decyzji administracyjnych wójta gminy na obsługę komunikacyjną, to gmina – jako właściciel nieruchomości, wnioskodawca i strona postępowania o podział nieruchomości, a także strona zamiany określającej i przywołującej obie decyzje zatwierdzające podział – nie może zasłaniać się niewiedzą na temat jej stanu prawnego. Takie działanie gminy narusza prawo.

W kontekście historycznym, a więc w kontekście podziału dokonanego w 2014 r. jak i podziału z 2018 r., a następnie umowy zamiany z 2018 r. nie sposób przyjąć, że wydzielona pod drogę wewnętrzną wąska działka rozdzielająca w dzielonej nieruchomości działki przeznaczone pod zabudowę jednorodziną i prowadząca bezpośrednio do dalej usytuowanych moich działek nie mogła być zagospodarowana jako osobna nieruchomość – w tym wypadku drogowa. **Ponadto, w orzecznictwie sądowym wielokrotnie wskazano, że art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może mieć zastosowania w sprawie, w której nabycie działki zmierza do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch takich nieruchomości. Gdy możliwość poprawienia warunków odnosi się do większej liczby nieruchomości, musi być przeprowadzony przetarg, a umowa zbycia zawarta bez przetargu jest bezwzględnie nieważna (por. wyrok SN z dnia 5 lipca 2006 r. sygn. IV CSK 98/06).** Powyższy art. nie mógł mieć zastosowania w sprawie skoro nabycie spornej działki zmierzało do poprawienia warunków nie jednej nieruchomości przyległej, ale przynajmniej dwóch takich nieruchomości. Co zostało potwierdzone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 maja 2024 r., w związku ze złożoną przeze mnie skargą na przyjętą w dniu 9 grudnia 2022 r. przez Radę Gminy Ojrzeń Uchwałę nr XXLVI/301/22.

Mam prawo oczekiwać od organów publicznych, że zapewniony mi w ostatecznej decyzji administracyjnej dostęp do drogi publicznej przez działkę 203/6 będzie wywoływał skutek prawny. Nie ma wątpliwości, że w uzasadnieniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt podziału dz. nr 203/2 w m. Ojrzeń, znak GG.6831.7.2014 wydanej 16 maja 2014 r. przez Wójta Gminy Ojrzeń, wskazano że ww podział ma na celu wydzielenie działek budowlanych objętych decyzją z dnia 23.03.2009 r. znak: GBLI 7331-04/09, z dnia 03.12.2013 r. znak INW 6730.45.2013; INW 6730.46.2013; INW 6730.47.2013; INW 6730.48.2013; INW 6730.49.2013 oraz z dnia 06.12.2013 r. znak INW 6730.50.2013; i z dnis 09.12.2013 r. znak INW 6730.51.2013; INW 6730.52.2013; INW 6730.53.2013; INW 6730.54.2013, o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla realizacji inwestycji, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wydzieleniem pasa drogowego pod drogę wewnętrzną oznaczoną w projekcie

podziału jako działki nr 203/6 i nr 203/15. Wątpliwości nie ma też, że w ostatecznej decyzji administracyjnej z 21 maja 2018 r. zatwierdzającej podział mojej działki 199/2 – znak INW 6724.3.2018 wskazano, że działki nr 199/5, 199/6 i 199/7 będą posiadały dostęp do drogi gminnej (dz. o nr ewid. 199/1, 203/1, 103) za pośrednictwem działki gruntu 203/6 do drogi dz. nr 203/1.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 maja 2024 r., sprawy ze skargi [imię] i Wojewody Mazowieckiego na uchwałę Rady Gminy Ojrzeń z dnia 9 grudnia 2022 r. nr XLVI/301/22 w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność gminy Ojrzeń stwierdził, że zaskarżona uchwała została wydana z naruszeniem prawa i zasądził od Gminy Ojrzeń na moją rzecz kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego i na rzecz Wojewody Mazowieckiego kwotę 480 (czteryście osiemdziesiąt) złotych.

Zatem zasadne jest podjęcie działań przez Radę Gminy Ojrzeń mających na celu złożenie przez Gminę Ojrzeń pozwu o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, która z mocy prawa jest nieważna - umowy sprzedaży nieruchomości działki 203/6, która bezprawnie została sprzedana w drodze bezprzetargowej. Działanie Rady Gminy doprowadziło do tego, że zostałem pozbawiony dojazdu do moich działek, które stanowią grunt rolny, ponieważ obecny właściciel zagroził działkę 203/6. Nie mam możliwości wjazdu i zbioru zboża. Działania Rady Gminy Ojrzeń były skandaliczne i karygodne wręcz oburzające. Organ publiczny ma stać na straży prawa a nie je łamać i dostosowywać dla konkretnych potrzeb byłego wójta.