

Starosta Kolneński
ul. 11 Listopada 1
18 - 500 Kolno

Kolno, dnia 8 maja 2024 r.

GN.6821.5a.2020

DECYZJA

Na podstawie art. 142 ust. 1 i art. 137 w związku z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia [REDAKTOWANO] pana Jarosława Kukuły, którego następcą prawnym (spadkobierczynią) jest [REDAKTOWANO]

orzekam

Odmówić zwrotu części nieruchomości, wywłaszczonej w 1977 r. na rzecz Skarbu Państwa od Stefana Pawlaka i Anieli Pawlak, oznaczonej wówczas numerem geodezyjnym 93 o powierzchni 1,1586 ha, a obecnie wchodzącej w skład nieruchomości, położonych w Białymstoku w obrębie 18 – Pieczurki, oznaczonych jako:

- 1) część działki nr 565 o powierzchni [REDAKTOWANO], będącej współwłasnością [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO], o stanie prawnym uregulowanym w księdze wieczystej [REDAKTOWANO],
- 2) część działki nr 566/10 o powierzchni [REDAKTOWANO] (stan prawny uregulowany w księdze wieczystej [REDAKTOWANO]), a także części działek nr 566/206 o powierzchni [REDAKTOWANO] i nr 566/209 o powierzchni [REDAKTOWANO] (ich stan prawny uregulowany w księdze wieczystej [REDAKTOWANO], będących własnością [REDAKTOWANO]),
- 3) część działki nr 566/203 o powierzchni [REDAKTOWANO], stanowiącą współwłasność osób fizycznych, o stanie prawnym uregulowanym w księdze wieczystej [REDAKTOWANO],
- 4) część działki nr 566/205 o powierzchni [REDAKTOWANO], będącej współwłasnością osób fizycznych, o stanie prawnym uregulowanym w księdze wieczystej [REDAKTOWANO],
- 5) część działki nr 566/210 o powierzchni [REDAKTOWANO], będącą współwłasnością osób fizycznych, o stanie prawnym uregulowanym w księdze wieczystej [REDAKTOWANO].

Uzasadnienie

Wojewoda [REDAKTOWANO], postanowieniem znak: [REDAKTOWANO] wyznaczył Starostę Kolneńskiego do załatwienia sprawy z wniosku Jarosława Kukuły z dnia [REDAKTOWANO] o zwrot wywłaszczonej od Stefana Pawlaka i Anieli Pawlak nieruchomości, położonej w Białymstoku w obrębie 18 – Pieczurki, oznaczonej uprzednio działką nr 93 o powierzchni 1,1586 ha.

Wnioskodawca we wniosku [REDAKTOWANE] posłużył się oznaczeniem nieruchomości z [REDAKTOWANE] 1977 r. (data decyzji o przejęciu działki na własność Skarbu Państwa), natomiast obecnie jej obszar wchodzi w skład następujących działek ewidencyjnych:

- a) nr 565 o powierzchni [REDAKTOWANE], będącej współwłasnością [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE],
- b) nr 566/10 o powierzchni [REDAKTOWANE], nr 566/206 o powierzchni [REDAKTOWANE] i nr 566/209 o powierzchni [REDAKTOWANE], będących własnością [REDAKTOWANE],
- c) nr 566/203 o powierzchni [REDAKTOWANE], będącej współwłasnością osób fizycznych,
- d) nr 566/205 o powierzchni [REDAKTOWANE], będącej współwłasnością osób fizycznych,
- e) nr 566/210 o powierzchni [REDAKTOWANE], będącej współwłasnością osób fizycznych.
- f) nr 566/51 o powierzchni [REDAKTOWANE], będącej współwłasnością wnioskodawcy oraz [REDAKTOWANE].

W tym miejscu należy podkreślić, że ze względu na istniejący w dniu złożenia wniosku stan prawny działki 566/51 o powierzchni [REDAKTOWANE], w tej części sprawa została wyodrębniona do osobnego orzekania.

Z dokumentacji geodezyjnej oraz operatu ewidencji gruntów i budynków nie wynika jaka część powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem wniosku zawiera się w aktualnych działkach ewidencyjnych (565, 566/10, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209 i 566/210). Na potrzeby niniejszego postępowania nie ustalano jakie części powierzchni z działki pierwotnej (dz. nr 93) wchodzi w skład aktualnych działek ewidencyjnych, a powód takiego podejścia zostanie wyjaśniony w dalszej części uzasadnienia.

Przedmiot roszczenia został wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku nr [REDAKTOWANE] z [REDAKTOWANE] 1977 r. od Stefana Pawłaka i Anieli Pawlak pod budowę Kombinatu Szklarniowego [REDAKTOWANE] zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku z [REDAKTOWANE] 1977 r. nr [REDAKTOWANE], zatwierdzającą plan realizacyjny - w okresie obowiązywania ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Podstawy prawne rozstrzygające o możliwości zwrotu wywłaszczonych nieruchomości zostały zawarte w rozdziale 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.), zwanej dalej u.g.n.

Krąg osób uprawnionych do złożenia wniosku o zwrot wywłaszczonych nieruchomości określa art. 136 ust. 3 u.g.n. i są nimi poprzedni właściciele lub ich spadkobiercy. Mogą oni żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137 u.g.n., stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Zbędność wykorzystania nieruchomości, według art. 137 ust. 1 i 2 u.g.n. zachodzi jeśli:

- 1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo,
- 2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany - z tym, że jeżeli cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

Warunkiem zwrotu nieruchomości – stosownie do art. 140 u.g.n. – jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej. Jeśli zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości zwracane odszkodowanie oblicza się proporcjonalnie do zwracanej powierzchni tej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe unormowania, dokonano oceny formalno-prawnej złożonego przez Jarosława Kukułę wniosku [REDAKTOWANE] o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, stanowiącej w dacie wywłaszczenia współwłasność małżonków Stefana Pawlaka i Anieli Pawlak, pod kątem spełnienia przez wnioskodawcę kryteriów art. 136 ust. 3 u.g.n.

Ustalono, iż postanowieniem Sygn. akt [REDAKTOWANE] stwierdził nabycie spadku po Stefanie Pawlaku na rzecz jego żony Anieli Pawlak i [REDAKTOWANE]. Następnie postanowieniem Sygn. akt [REDAKTOWANE] stwierdził nabycie spadku po Anieli Pawlak i [REDAKTOWANE]. Spadek po Anieli Pawlak [REDAKTOWANE] w całości nabyła [REDAKTOWANE], która zmarła [REDAKTOWANE]. Prawa do spadku po [REDAKTOWANE] na podstawie tego postanowienia nabyli: [REDAKTOWANE] części i syn Jarosław Kukuła w [REDAKTOWANE] części. Wnioskodawca pełnomocnictwem z dnia [REDAKTOWANE] upoważnił radcę prawnego [REDAKTOWANE] do reprezentowania go w przedmiotowym postępowaniu.

W trakcie postępowania [REDAKTOWANE] pismem z dnia [REDAKTOWANE] przesłała kserokopię aktu zgonu swojego brata - Jarosława Kukuły. Z uzyskanej od Prezydenta Miasta Białegostoku informacji z rejestru PESEL wynika, że Jarosław Kukuła zmarł [REDAKTOWANE].

Starosta Kolneński postanowieniem znak: GN.6821.5.2020 z dnia 4 marca 2021 r. zawiesił z urzędu wszczęte postępowanie. W wyniku dziedziczenia testamentowego, spadek po Jarosławie Kukuła na mocy postanowienia [REDAKTOWANE] nabyła w całości [REDAKTOWANE], dostarczając postanowienie, wniosła dnia [REDAKTOWANE] o podjęcie zawieszzonego postępowania. Starosta Kolneński postanowieniem znak: GN.6821.5.2020 z dnia 15 września 2022 r. podjął uprzednio zawieszzone postępowanie.

Mając na uwadze powyższe ustalenia oraz zapisy art. 136 ust. 3 u.g.n. należy stwierdzić, że Pan Jarosław Kukuła, którego następcą prawnym (spadkobierczynią) jest [REDAKTOWANE] był uprawniony do wystąpienia z żądaniem zwrotu w/w nieruchomości, ponieważ jest sukcesorem Anieli Pawlak c. [REDAKTOWANE] oraz jej męża Stefana Pawlaka s. [REDAKTOWANE], którzy na podstawie aktu własności ziemi, wydanego przez Prezydenta Miasta Białegostoku w dniu [REDAKTOWANE] byli właścicielami gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziła również przedmiotowa działka nr 93 o powierzchni 1,1586 ha, położona wówczas w obrębie nr 93.

Przedmiotowa nieruchomość, decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] 1977 r. ha została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa pod budowę Kombinatów Szklarniowego przy ul. 27 Lipca w Białymstoku, zgodnie z planem realizacyjnym, zatwierdzonym decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia [REDAKTOWANE]

1977 r. [REDACTED] Przejęcie działki przez Skarb Państwa nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości.

Następnie Prezydent Miasta Białegostoku, decyzją nr [REDACTED] 1977 r., nr [REDACTED] przekazał wywłaszczone grunty, położone w Białymstoku przy ulicy 27 Lipca, oznaczone wówczas już jedną działką nr 224 o powierzchni 36,1417 ha w użytkowanie na czas nieokreślony Państwowemu Gospodarstwu Rolnemu w Ignatkach. W uzasadnieniu tej decyzji powołał się na decyzję z dnia [REDACTED] 1977 r. zatwierdzającą plan realizacyjny pod budowę Kombinatu Szklarniowego.

Z udostępnionej dokumentacji archiwalnej wynika, iż w skład działki nr 224 weszła przeważająca część obszaru działki nr 93 o powierzchni 1,1586 ha. W wyniku odnowienia ewidencji gruntów miasta Białegostoku w miejsce działki nr 224 o powierzchni 36,1417 ha powstała działka nr 566 o powierzchni 36,1446 ha.

Przedmiotem wniosku o zwrot nieruchomości jest działka nr 93, która w wyniku licznych prac geodezyjnych oraz zmian numeracji (spowodowanych modernizacjami operatu ewidencyjnego) weszła po części w skład obecnych działek nr: 566/10, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209 i 566/210. Natomiast cała powierzchnia działki nr 566/51 pochodzi z uprzedniej działki nr 93.

Decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia [REDACTED] 1989 r. nr [REDACTED] działka nr 566 o powierzchni 36,1446 ha została podzielona na działki nr 566/1 o powierzchni 17,6262 ha i 566/2 o powierzchni 18,5184 ha.

W stosunku do działki nr 566/1 Prezydent Miasta Białegostoku, [REDACTED] z dnia [REDACTED] 1989 r. wygasił zarząd sprawowany przez Państwowe Gospodarstwo Ogrodnicze w Białymstoku. Jednostka nabyła nieruchomość w zarząd w wyniku przekształcenia prawa użytkowania do gruntu, zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. Urz. z 1991 r. nr 30 poz. 127), który stanowił, iż grunty państwowe będące w użytkowaniu państwowych jednostek organizacyjnych w dniu wejścia w życie przywoływanej wyżej ustawy tj. w dniu 1 sierpnia 1985 r. przeszły w zarząd tych jednostek. Zgodnie z decyzją Wojewody Białostockiego nr [REDACTED] z [REDACTED] 1992 r. nieruchomość z mocy prawa nabyła na własność Gmina Białystok. Z działki nr 566/1 została wydzielona działka nr 566/51, która następnie zgodnie z decyzją [REDACTED] z [REDACTED] 1997 r. wydaną w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości została zwrócona na współwłasność w udziałach [REDACTED] spadkobiercom Stefana Pawlaka i Anieli Pawlak - [REDACTED]. Obecnie w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Pieczurki działka stanowi współwłasność w udziałach [REDACTED].

Działka nr 566/2 o powierzchni 18,5184 ha, położona w obrębie 18-Pieczurki na mocy decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku nr [REDACTED] z [REDACTED] 1990 r. została podzielona na kolejne działki nr: 566/3 o powierzchni [REDACTED] ha, 566/4 o powierzchni 0,1119 ha i 566/5 o powierzchni 18,1409 ha.

Następnie działka nr 566/5, zgodnie z decyzją nr [REDACTED] z [REDACTED] 1992 r. uległa podziałowi na działki nr: 566/6 o powierzchni [REDACTED] ha, 566/7 o powierzchni [REDACTED] ha.

0,1185 ha, 566/8 o powierzchni 2,7495 ha, 566/9 o powierzchni 0,5424 ha, 566/10 o powierzchni [REDACTED] ha, 566/11 o powierzchni 1,0528 ha i 566/12 o powierzchni 13,0558 ha.

Działki nr 566/10 i 566/11 na mocy decyzji Wojewody Białostockiego [REDACTED] z [REDACTED] 1992 r. stały się przedmiotem użytkowania wieczystego nabytego z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Państwowe Gospodarstwo Ogrodnicze w Białymstoku. Prawo użytkowania wieczystego zostało wpisane w księdze wieczystej [REDACTED]

Decyzją nr [REDACTED] z dnia [REDACTED] 2016 r. Prezydent Miasta Białegostoku podzielił działkę nr 566/11 o powierzchni 1,0528 ha na działki nr: 566/209 o powierzchni [REDACTED] i 566/210 o powierzchni [REDACTED]

Działka nr 566/12 o powierzchni 13,0558 ha, decyzją nr [REDACTED] z [REDACTED] 2000 r., została podzielona na działki nr 566/194 o powierzchni 13,0464 ha i 566/195 o powierzchni 0,0094 ha. Następnie działka nr 566/194, zgodnie z decyzją nr [REDACTED] z [REDACTED] 2014 r., uległa podziałowi na działki nr: 566/198 o powierzchni 3,8034 ha, 566/199 o powierzchni 1,7326 ha, 566/200 o powierzchni [REDACTED], 566/201 o powierzchni 1,7326 ha i 566/202 o powierzchni 4,0452 ha. Działka nr 566/198 w oparciu o decyzję [REDACTED] z [REDACTED] 2016 r. uległa podziałowi na działki nr: 566/203 o powierzchni [REDACTED], 566/204 o powierzchni 1,5648 ha, 566/205 o powierzchni [REDACTED] i 566/206 o powierzchni [REDACTED].

W związku z przekształceniami własnościowymi - likwidacją Państwowego Gospodarstwa Ogrodniczego w Białymstoku, zgodnie z decyzją Wojewody Białostockiego nr [REDACTED] z [REDACTED] 1992 r., jego mienie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z [REDACTED] 1993 r. zostało przejęte do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa gospodarowanego wówczas przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w Suwałkach, a potem jego następcę prawnego przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych w kolejnych latach zbywała sukcesywnie przejęte mienie. Aktem notarialnym Rep. A Nr [REDACTED] sprzedała [REDACTED] prawo własności działki nr 566/10. Aktem notarialnym [REDACTED] sprzedała osobie prawnej ([REDACTED]) prawo własności działek nr 566/206 i 566/209. W [REDACTED] ta sprzedała działki [REDACTED] które z kolei aktem notarialnym Rep. A [REDACTED] zbyło działki na rzecz [REDACTED]

Obecnie w operacie ewidencji gruntów i budynków działki nr 566/10, 566/206 i 566/209 (które zawierają w sobie w części powierzchnię archiwalnej działki nr 93) są zapisane na własność [REDACTED]. Dla nieruchomości są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste [REDACTED]

Także działki nr: 566/203, 566/205 i 566/210, zawierają w sobie część powierzchni poprzedniej działki nr 93. Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych aktem

notarialnym Rep. A [REDACTED] sprzedała osobie prawnej ([REDACTED]) prawo własności tych działek. W [REDACTED] ta sprzedała przedmiotowe działki [REDACTED], który na podstawie [REDACTED] zbył nieruchomości na współwłasność [REDACTED]. Obecnie w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Pieczurki działki są zapisane na współwłasność osób trzecich [REDACTED]. Dla nieruchomości są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych księgi wieczyste [REDACTED]

Ze zgromadzonej dokumentacji geodezyjnej wynika, iż część wywłaszczonego obszaru archiwalnej działki nr 93 o powierzchni 1,1586 ha weszła również w skład działki uprzednio oznaczonej numerem nr 225. Decyzją nr [REDACTED] z [REDACTED] 1984 r. Prezydent Miasta Białegostoku przekazał w użytkowanie Państwowemu Gospodarstwu Rolnemu w Ignatkach grunty o łącznej powierzchni 8,3616 ha, oznaczone wówczas działkami nr: 225, 129, 133, 130, 24, 223, 23, 21 i 19. Były one już wcześniej w posiadaniu przedsiębiorstwa, gdyż PGR Ignatki wybudował na nich magistralę ciepłowniczą dla potrzeb Kombinatorium Szklarniowego, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku [REDACTED] z [REDACTED] 1977 r. [REDACTED] zmienioną decyzją [REDACTED] z [REDACTED] 1978 r. [REDACTED]

W wyniku odnowienia operatu ewidencji gruntów i budynków miasta Białegostoku wyżej wymienione działki zostały oznaczone działkami nr 1658, 565, 223, 24, 23, 21, 19, 130, 133 i 506 o łącznej powierzchni [REDACTED]. Część uprzedniej działki nr 225 (w której zawarta jest część powierzchni dz. nr 93) stanowi obecnie działkę nr 565. Wojewoda Białostocki, decyzją [REDACTED] z [REDACTED] 1992 r. stwierdził - między innymi - w stosunku do niej nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Państwowe Gospodarstwo Ogrodnicze w Białymstoku prawa użytkowania wieczystego. Prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej [REDACTED]

W związku z wspomnianymi wcześniej przekształceniami własnościowymi, tj. likwidacją z początkiem lat 90-tych XX w. państwowych gospodarstw rolnych, mienie PGO w Białymstoku zostało przejęte do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa gospodarowanego wówczas przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa, a następnie przez Agencję Nieruchomości Rolnych.

Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych, aktem notarialnym Rep. A [REDACTED] sprzedała na rzecz osoby trzeciej udział [REDACTED] w prawie własności działki nr 565. Następnie aktem notarialnym Rep. A [REDACTED] udział ten został sprzedany [REDACTED]. Pozostały udział w działce w wysokości [REDACTED] Skarb Państwa - Agencja Nieruchomości Rolnych [REDACTED] na rzecz [REDACTED]. Obecnie w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu Pieczurki działka nr 565 zapisana jest na współwłasność [REDACTED]

██████████ Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta ██████████

Z analizy pozyskanej dokumentacji archiwalnej wynika, że Prezydent Miasta Białegostoku przekazał PGR Ignatki w całości działkę nr 93 pod realizację celu wywłaszczenia – budowę Kombinatu Szklarniowego w Białymstoku. Decyzją ██████████ z ██████████ 1977 r. ██████████ przekazał w użytkowanie grunt, położony w Białymstoku przy ulicy 27 Lipca, oznaczony działką nr 224 o powierzchni 36,1417 ha, w skład którego wchodziła przeważająca część obszaru działki nr 93 o powierzchni 1,1586 ha, zaś decyzją Nr ██████████ z ██████████ 1984 r. przekazał pozostały jej obszar, stanowiący wówczas część działki nr 225 (obecnie część jej powierzchni zawiera się w działce nr 565). Na archiwalnej działce nr 93 był posadowiony budynek gospodarczy, istniały uprawy ogrodniczo-szklarniowe oraz teren był przeznaczony na perspektywę tych upraw. Wybudowana została także magistrala ciepłownicza dla potrzeb Kombinatu Szklarniowego. Zgromadzona w sprawie dokumentacja wskazuje, iż cel wywłaszczenia został zrealizowany na działce nr 93 oraz, że cała działka była zgodnie z tym celem użytkowana.

Niezależnie od tego jaki jest obecny stan fizyczny i prawny poszczególnych części wywłaszczonej nieruchomości, wykorzystanie jej tuż po wywłaszczeniu na cel określony w decyzji nr ██████████ z ██████████ 1977 r. powoduje, że nie zachodzą przesłanki wymienione w art. 137 u.g.n. i z tego powodu nieruchomość ta nie będzie podlegała zwrotowi. Z tego też powodu nie ustalano jakie części powierzchni archiwalnej działki nr 93 wchodzi w skład aktualnych działek nr: 565, 566/10, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209 i 566/210. Opierając się na ugruntowanym orzecznictwie sądowym (uchwała TK z dnia 13 grudnia 2012 r., sygn. akt P 12/11; wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2013 r., sygn. akt IV CSK 541/12; uchwała SN z 13 czerwca 1995 r., sygn. akt III AZP 3/95) późniejsza zmiana sposobu faktycznego wykorzystania wywłaszczonej nieruchomości nie ma znaczenia dla oceny jej zbędności. Zrealizowanie celu wywłaszczenia wyłącza dopuszczalność zwrotu nieruchomości, nawet jeśli później nieruchomość była wykorzystywana na inny cel. Późniejsze zmiany przeznaczenia wywłaszczonej nieruchomości nie mogą prowadzić do powstania obowiązku zwrotu, a nieruchomość wywłaszczona nie może zostać uznana za zbędną.

Aktualnie działki nr: 565, 566/203, 566/205 i 566/210 zagospodarowane są w całości pod osiedle mieszkalne. Zabudowane są budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci zieleńców, trawników, chodników i parkingów. Działki nr 566/10, 566/206 i 566/209 wykorzystywane są na potrzeby ██████████
██████████ Powyższy stan użytkowania nieruchomości znajduje potwierdzenie w mających wyłączenie charakter poglądowy ortofotomapach z lat: 2017-2023, dostępnych w serwisie *Miejski System Informacji Przestrzennej Białegostoku*.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za odmową zwrotu wywłaszczonej nieruchomości jest obecny stan prawny działek, w których skład wchodzi w częściach powierzchnia działki nr 93. Działki te, z wyłączeniem działki nr 565, stanowią wyłączną własność osób trzecich ██████████ Okoliczność ta stanowi istotną przesłankę negatywną zwrotu na rzecz wnioskodawczyni. Roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości nie jest skuteczne względem każdego właściciela nieruchomości, a jedynie wtedy gdy podmiot publicznoprawny (Skarb Państwa bądź jednostka samorządu

terytorialnego) jest nadal jej właścicielem. Stanowisko wskazujące na brak możliwości orzekania o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości, ze względu na brak w chwili orzekania prawa własności do nieruchomości podmiotu publicznoprawnego wyrażone zostało w doktrynie oraz w orzecznictwie sądów administracyjnych, np. w wyrokach NSA z dnia 20 sierpnia 2008 r., sygn. akt 1179/07, z dnia 7 czerwca 2013 r., sygn. akt. I OSK 61/12, z dnia 25 września 2013 r., sygn. akt. I OSK 925/12, w wyroku WSA w Białymstoku z dnia 11 marca 2008 r., sygn. akt. II SA/Bk 62/08 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów NSA z dnia 13 kwietnia 2015 r., sygn. akt. I OPS 3/14.

Naczelny Sąd Administracyjny w przywoływanym wyroku z dnia 25 września 2013 r., sygn. akt. I OSK 925/12 (LEX nr 1612171) wskazał, iż „[...] możliwość orzeczenia o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości na rzecz uprzedniego właściciela istnieje tylko wówczas, gdy w chwili rozstrzygnięcia sprawy nieruchomości ta stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przeniesienie prawa własności takiej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej stanowi zatem negatywną przesłankę dla uwzględnienia roszczenia uprzedniego właściciela o zwrot nieruchomości z uwagi choćby na niewykonalność decyzji stanowiącej o zwrocie takiej nieruchomości.”.

Powyższe wyklucza możliwość zwrotu działek nr: 566/10, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209 i 566/210, gdyż stanowią one własność osób trzecich, a stan prawny nieruchomości jest ujawniony w księgach wieczystych.

Z dokumentacji archiwalnej wynika, iż Wojewoda Białostocki, [REDAKTION] z [REDAKTION] 1992 r. i [REDAKTION] z [REDAKTION] 1992 r. stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Państwowe Gospodarstwo Ogrodnicze w Białymstoku (następcę prawnego PGR Ignatki) prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, oznaczonego działkami nr: 565, 566/10 i 566/11 (obecnie po podziale działki nr 566/11 działkami nr: 566/209 i 566/210), które wchodziły w skład archiwalnej działki nr 93, położonej przy ul. 27 Lipca w Białymstoku. Prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej [REDAKTION]

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 grudnia 2022 r., sygn. akt I OSK 2458/19 wskazał, iż: „art. 229 u.g.n. jest wyjątkiem od zasady z art. 136 ust. 3 u.g.n., a w sytuacji jego wystąpienia organ nie ma obowiązku badać, czy zostały spełnione przesłanki zwrotu nieruchomości. Sam fakt, że nieruchomość wywłaszczona została zbyta osobie trzeciej, bądź na rzecz tej osoby ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, a zarówno zbycie (ustanowienie), jak i ujawnienie prawa w księdze wieczystej (złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej) nastąpiło przed dniem wejścia w życie u.g.n., czyli najpóźniej 31 grudnia 1997 r., wyłącza możliwość skutecznego zgłoszenia roszczenia o jej zwrot.”. Jednocześnie w tym samym wyroku NSA stwierdził, iż „z chwilą realizacji przesłanek z art. 229 u.g.n. nieruchomość wchodzi bowiem do obrotu cywilnoprawnego i co do zasady jej zwrot nie będzie możliwy, niezależnie od wystąpienia przesłanek zbytności. Z brzmienia art. 229 u.g.n. wynika, że w przepisie tym jest mowa o *ustanowieniu* użytkowania wieczystego nieruchomości. Zwrot *ustanowiono* użytkowanie wieczyste obejmuje nabycie prawa użytkowania wieczystego zarówno w drodze czynności prawnej, jak i nabycie z mocy prawa. Przepis art. 229 u.g.n. należy zatem rozumieć w ten sposób, że nie można orzec o zwrocie nieruchomości wywłaszczonej wówczas, gdy nieruchomość została sprzedana lub oddana w użytkowanie wieczyste przed

wejściem w życie tej ustawy i stan taki trwa w dniu jej wejścia w życie”.” Takie stanowisko znajduje odzwierciedlenie w ugruntowanym orzecznictwie sądowym, np. w wyrokach NSA: z dnia 13 maja 2016 r., I OSK 1889/14; z dnia 30 stycznia 2020 r. I OSK 1284/18 oraz w wyroku WSA w Gliwicach z dnia 26 maja 2023 r., II SA/GI 10/23.

Mimo iż wskazane działki były przedmiotem użytkowania wieczystego, ustanowionego przed 1 stycznia 1998 r. i zgodnie z treścią prowadzonej wówczas dla nich księgi wieczystej prawo to zostało ujawnione również przed tą datą, to w dniu 1 stycznia 1998 r. stanowiły one własność Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych jako mienie po zlikwidowanym, decyzją Wojewody Białostockiego z [REDAKTOWANE] 1992 r. Państwowym Gospodarstwie Ogrodniczym w Białymstoku. W związku z powyższym przesłanki wynikające z art. 299 u.g.n., podnoszone w piśmie Prezydenta Miasta Białegostoku [REDAKTOWANE] nie będą miały tu zastosowania.

Wniosek z [REDAKTOWANE] o zwrot archiwalnej działki nr 93 wraz z dokumentacją Wojewoda Podlaski przesłał Staroście Kolneńskiemu przy postanowieniu [REDAKTOWANE]. Z przedłożonej do wniosku dokumentacji wynikało, iż uprawnionymi do złożenia wniosku o zwrot był nie tylko wnioskodawca pan Jarosław Kukuła, ale także [REDAKTOWANE].

Z treści art. 136 ust. 3a u.g.n. wynika, iż w przypadku gdy postępowanie w sprawie zwrotu dotyczy udziału w wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w jej części, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, zawiadamia pozostałych uprawnionych o możliwości zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości albo udziału w jej części. Starosta Kolneński odstąpił od poinformowania [REDAKTOWANE] o możliwości przystąpienia do postępowania. Wynikało to z faktu, iż roszczenie [REDAKTOWANE] do zwrotu działki nr 93 w momencie kiedy Starosta Kolneński został wyznaczony przez Wojewodę Podlaskiego do załatwienia sprawy z wniosku pana Jarosława Kukuły, wygasło.

Powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lipca 2015 r., sygn. SK 26/14 każdy ze współwłaścicieli ma odrębną, samodzielną legitymację procesową do żądania zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, niezależnie od roszczeń pozostałych współwłaścicieli. W myśl art. 136 ust. 7 u.g.n. uprawnienie do złożenia wniosku o zwrotu wygasa, jeżeli od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna upłynęło 20 lat.

Przepis ten należy stosować w powiązaniu z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2019 r. poz. 801), zgodnie z którym w przypadku gdy termin, o którym mowa w art. 136 ust. 7 u.g.n. upłynął przed dniem wejścia w życie zmienianej ustawy albo gdy od dnia wejścia w życie tej ustawy do upływu tego terminu pozostało nie więcej niż 12 miesięcy, wniosek może zostać złożony w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie znowelizowanej ustawy. Nowelizacja weszła w życie 14 maja 2019 r., a więc ostateczny termin na składanie wniosków o zwrot mijał 14 maja 2020 r. Jednak z powodu zawieszenia biegu terminów administracyjnych na podstawie ustaw o przeciwdziałaniu COVID-19 ostateczny termin na złożenie wniosku o zwrot nieruchomości wywłaszczonej upłynął z dniem 7 lipca 2020 r.

Starosta Kolneński otrzymał wniosek pana Jarosława Kukuły w dniu [REDAKTOWANE] (data wpływu do urzędu). Starosta nie mógł skutecznie zawiadomić, zgodnie z art. 136 ust. 3a u.g.n. [REDAKTOWANE] (spadkobierczyni osób wywłaszczonych - Stefana

Pawlaka i Anieli Pawlak) o możliwości zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości, gdyż sprawa trafiła do niego już po ostatecznym terminie na złożenie przez nią wniosku z żądaniem zwrotu udziału w działce nr 93. Starosta odstąpił więc od powiadamiania o możliwości domagania się zwrotu udziału w wywłaszczonej nieruchomości. Zawiadomienie byłoby czynnością nielogiczną, gdyż wniosek o zwrot nieruchomości nie mógłby być uwzględniony. Stanowisko Starosty Kolneńskiego, iż roszczenie o zwrot wygasło, poparte jest ugruntowanym orzecznictwem sądowym (np. wyroki: WSA w Białymstoku z dnia 30 maja 2023 r., sygn. akt II SA/Bk 281/23, WSA w Krakowie z dnia 10 stycznia 2023 r., sygn. akt. II SA/Kr 1079/22, WSA w Gliwicach z dnia 23 lutego 2023 r., sygn. akt. II SA/Gl 1379/22, WSA w Rzeszowie z dnia 8 marca 2022 r., sygn. akt. II SA/Rz 1601/21). Jednocześnie należy zauważyć, iż niedopełnienie obowiązku zawiadomienia pozostałych uprawnionych o możliwości zwrotu nie wpływa w żaden sposób na merytoryczne rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Nie mniej [REDAKTOWANE] posiadała wiedzę o toczącym się w sprawie postępowaniu. W dniu 4 marca 2021 r. zostało [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] przesłane postanowienie o zawieszeniu postępowania w niniejszej sprawie. Ponadto o toczącym się postępowaniu była zawiadomiona pismem z dnia 29 lutego 2024 r., a potem o dalszych czynnościach organu w formie publicznego obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kolnie.

Pozostałe strony w sprawie (współwłaściciele działek nr: 566/10, 566/51, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209 i 566/210) zostały zawiadomione o toczącym się postępowaniu pismami z dnia 29 lutego i 21 marca 2024 r. O dalszych czynnościach właściciele byli informowani w formie obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kolnie, stosownie do art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Następnie zawiadomieniem z dnia 10 kwietnia 2024 r. powiadomiono wnioskodawcę i Gminę Białystok poprzez zawiadomienie indywidualne oraz pozostałe strony postępowania poprzez publiczne obwieszenie w BIP Starostwa Powiatowego w Kolnie o zgromadzonych w sprawie dokumentach oraz o możliwości zapoznania się z nimi i wypowiedzenia się co do ich treści. W wyznaczonym terminie z dokumentacją zapoznała się poprzez e-PUAP jedna osoba. Do momentu wydania przedmiotowej decyzji nikt nie wniósł uwag do zgromadzonego materiału dowodowego.

Reasumując, w oparciu o zgromadzony materiał ustalono, że cel wywłaszczenia określony w decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku [REDAKTOWANE] z [REDAKTOWANE] 1977 r. został zrealizowany na całej działce nr 93 w postaci budowy Kombinatów Szklarniowych przy ul. 27 Lipca w Białymstoku. Zrealizowanie celu wywłaszczenia wyłącza dopuszczalność zwrotu nieruchomości, nawet jeśli później część tej nieruchomości została wykorzystywana na inny cel. Tym samym nie można orzec o zwrocie archiwalnej działki nr 93, stanowiącej obecnie części działek nr: 565, 566/10, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209 i 566/210 na rzecz [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]. Późniejsze zmiany przeznaczenia wywłaszczonej nieruchomości nie mogą prowadzić do powstania obowiązku zwrotu, a nieruchomość wywłaszczona nie może zostać uznana za zbędną. Dodatkowym argumentem stanowiącym negatywną przesłankę zwrotu części działek powstałych z archiwalnej działki nr 93 jest fakt iż nie stanowią one własności publicznoprawnej. Aktualnie ani Skarb Państwa ani jednostka samorządu terytorialnego (Gmina bądź Miasto Białystok) nie władają tymi działkami.

Mając na uwadze wyżej ustalony stan faktyczny oraz obowiązujące przepisy prawa orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Wojewody Podlaskiego (ul. Mickiewicza 3, 15-213 Białystok) za pośrednictwem Starosty Kolneńskiego w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Zgodnie z art 127a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Starosty Kolneńskiego. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Oznacza to, że nie będzie można wnieść odwołania ani skargi do sądu administracyjnego. Oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania nie można cofnąć.

Niniejsza decyzja, zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Starostwa Powiatowego w Kolnie w zakładce *Ogłoszenia – Konkursy* pod adresem internetowym: <https://bip-stkolno.wrotapodlasia.pl/ogloszenia/> od dnia 8 maja 2024 r. Decyzję uważa się za doręczoną ze skutkiem prawnym po upływie czternastu dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Starosta
Tadeusz Klama

Otrzymują:



3. Właściciele działek nr: 565, 566/10, 566/51, 566/203, 566/205, 566/206, 566/209, 566/210 obr. Pieczurki w Białymstoku wg rozdzielnika, znajdującego się w aktach sprawy – poprzez publiczne obwieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Kolnie
4. a/a