

(druk nr 1500-1)
projekt Komisji Skarg,
Wniosków i Petycji RM
z dnia 8 czerwca 2022 r.
wpłynął do BRM dnia

**Uchwała nr
Rady Miasta Lublin
z dnia**

**w sprawie skargi na Prezydenta Miasta Lublin w sprawie dostępności ul.
Głowackiego w Lublinie dla mieszkańców budynków nr 28 i 28 a**

Na podstawie art.18b ust. 1 i 3 oraz art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 oraz 1079) w związku z art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn.zm.) oraz z § 84 ust. 4 i 5 Statutu Miasta Lublin stanowiącego załącznik do uchwały nr 609/XXVIII/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 24 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2019 r. poz. 3791), po przedłożeniu projektu uchwały przez Komisję Skarg, Wniosków i Petycji, Rada Miasta Lublin uchwała, co następuje:

§ 1

**Uznaje się skargę na Prezydenta Miasta Lublin w sprawie dostępności ul.
Głowackiego w Lublinie dla mieszkańców budynków nr 28 i 28 a za niezasadną.**

§ 2.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3.

Upoważnia się Przewodniczącego Rady Miasta Lublin do zawiadomienia wnoszącego skargę o sposobie jej załatwienia i przesłania kopii uchwały wraz z uzasadnieniem.


§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

Przewodniczący Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji


Marcin Bubicz

UZASADNIENIE

uchwały w sprawie skargi na Prezydenta Miasta Lublin w sprawie dostępności ul. Głowackiego w Lublinie dla mieszkańców budynków nr 28 i 28 a

Dnia 25 kwietnia 2022 r. do Rady Miasta Lublin wpłynęła (przekazana przez Ministra Sprawiedliwości pismem z dnia 15 kwietnia 2022 r. znak: DPA-V.054.16.2022) skarga ----- na Prezydenta Miasta Lublin w sprawie dostępności ul. Głowackiego w Lublinie dla mieszkańców budynków nr 28 i 28 a.

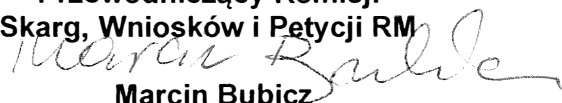
Po analizie skargi oraz zapoznaniu się ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Lublin (pismo z dnia 11 maja 2022 r. znak: KP-PS-I.1510.1.42.2022) stwierdzono, że w kwestii związanej z realizacją projektu pt. „Budowa odcinka ul. Bartosza Głowackiego w Lublinie na odcinku od skrzyżowania z ul. Stefana Lelka-Sowy do rejonu granicy działek nr ewid. 33 i 107 (obręb 26 Rury Brygidkowskie, ark. 1) wraz z budową odwodnienia i oświetlenia ulicznego oraz przebudową kolizji sieci wodociągowej, sieci nN i sN”, stwierdza się, iż Prezydent Miasta Lublin dąży do rozwiązania problemu mieszkańców budynków przy ul. Bartosza Głowackiego nr 28 i 28a w Lublinie. Niniejsza sprawa wynika ze sporu pomiędzy Spółdzielnią Niewidomych im. Modesta Sękowskiego w Lublinie, a mieszkańcami budynków przy ul. Bartosza Głowackiego 28 i 28a w Lublinie (Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum w Lublinie), którego przedmiotem jest kwestia zapewnienia dostępu do ul. Bartosza Głowackiego dla mieszkańców budynków nr 28 i 28a. Dostęp taki miałby być zapewniony przez część nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Bartosza Głowackiego 35, oznaczonej pierwotnie jako działka nr 33 o powierzchni 0,5946 ha i stanowiącej własność Spółdzielni Niewidomych im. Modesta Sękowskiego w Lublinie. Jako rozwiązanie problemu zaproponowano pozyskanie przez Gminę Lublin części nieruchomości. Nieruchomość położona w Lublinie przy ul. Bartosza Głowackiego 35, oznaczona jako działka nr 33, położona jest w części miasta, która nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Brak planu sprawił, iż nie można było dokonać podziału nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) celem wydzielenia gruntu niezbędnego pod drogę, a następnie jego nabycia lub pozyskania w trybie przepisów o wywłaszczeniu nieruchomości. Na wniosek inwestora - Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie Prezydent Miasta Lublin wydał decyzję nr 248/15 z dnia 12 maja 2015 r. o ustaleniu warunków zabudowy: „rozbudowa drogi wewnętrznej - ul. Bartosza Głowackiego na odcinku od skrzyżowania z ul. Stefana Lelka-Sowy do km 0+051 oraz budowie chodnika na odcinku od istniejących schodów przy ul. Bartosza Głowackiego do ul. Klemensa Junoszy wraz z oświetleniem w Lublinie”, obejmującą działkę nr 33. Przedmiotowa decyzja jednak nie dawała podstaw do dokonania podziału nieruchomości, gdyż droga wewnętrzna nie stanowi celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawierającego katalog celów publicznych. Brak planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzja o ustaleniu warunków zabudowy drogi wewnętrznej nie dawał podstaw prawnych do wydzielenia działki pod drogę publiczną i w dalszej kolejności pozyskania gruntu przez Gminę Lublin, czy to w drodze umowy cywilnoprawnej, czy też w drodze wywłaszczenia. Pismem z dnia 12 marca 2020 r. Spółdzielnia Niewidomych im. Modesta Sękowskiego w Lublinie zgłosiła gotowość sprzedaży na rzecz Gminy Lublin części nieruchomości celem zapewnienia dojazdu do działki nr 32/1 należącej do Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w Lublinie. W dniu 5 sierpnia 2021 r. inwestor - Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie uzyskał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na wydzieleniu pod drogę gminną nr 106279L - ul. Głowackiego w Lublinie, na części działki nr ewid. 33 (obr. 26, ark. 1) na odcinku od km 0+0022,75 do km 0+032,00, która stała się ostateczna z dniem 21 września 2021

r. Na podstawie wymienionej decyzji dokonano podziału działki nr 33 o powierzchni 0,5946 ha (obr. 26, ark. 1) na działkę nr 33/3 o powierzchni 0,0092 ha i działkę nr 33/4 o powierzchni 0,5854 ha. Podział został zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 10 listopada 2021 r. znak: GD-GD-II.6831.237.2021. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 30 listopada 2021 r. Wydział Geodezji Urzędu Miasta Lublin przedłożył Spółdzielni Niewidomych im. Modesta Sękowskiego w Lublinie ofertę nabycia działki nr 33/3 na rzecz Gminy Lublin, na którą Spółdzielnia wyraziła zgodę, w konsekwencji czego podjęte zostały czynności zmierzające do zgromadzenia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości. Stosownie do § 2 ust. 2 Uchwały Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 29 stycznia 1998 r. Nr 596/LXIII/98 w sprawie nabywania gruntów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina pod drogi i ulice oraz nieodpłatnego nabywania od Skarbu Państwa dróg i ulic, które nie podlegają komunalizacji z mocy prawa - przed nabyciem przez Gminę Lublin niniejszej działki, koniecznym jest wydanie przez poszczególne Komisje opinii w sprawie jej nabycia. Powyższy obowiązek zaopiniowania przed zakupem nieruchomości występuje w sytuacji, gdy działka jest położona na obszarze nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jak ma to miejsce w przypadku działki nr 33/3. Komisja Rozwoju Miasta, Urbanistyki i Ochrony Środowiska na posiedzeniu w dniu 28 lutego 2022 r., zaś Komisja Gospodarki Komunalnej na posiedzeniu w dniu 2 marca 2022 r., pozytywnie zaopiniowały wniosek o nabycie nieruchomości przez Gminę Lublin. W dalszej kolejności, z uwagi na ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla działek nr 33/3 i 33/4 hipoteki umowne w kwotach: 4.050.000,00 zł i 3.000.000,00 zł, przed jej zakupem Spółdzielnia musi doprowadzić do zwolnienia sprzedawanej części spod obciążenia hipotecznego i wykreślenia hipotek, stosownie do art. 90 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204). W tym miejscu wymaga bowiem podkreślenia, że zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Powyższe oznacza, że w razie obciążenia nieruchomości hipoteką jej właściciel nie traci prawa do rozporządzania zarówno całą nieruchomością, jak i jej częścią, jednakże uprawnienia z hipoteki przysługują wierzycielowi hipotecznemu niezależnie od tego, kto jest właścicielem obciążonej nieruchomości. Uprawnieniu wierzyciela odpowiada obowiązek właściciela zaspokojenia wierzyciela przez zapłatę wierzytelności lub znoszenia egzekucji z przedmiotu hipoteki. Tym samym nabycie przez Gminę Lublin obciążonej hipoteką nieruchomości, spowodowałoby wstąpienie przez Gminę w miejsce dłużnika do kwot zabezpieczonych hipoteką, łamiąc zasady prawidłowej gospodarki zawarte w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305). Ponadto, do zbycia nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Bartosza Głowackiego, oznaczonej jako działka nr 33/3 o powierzchni 0,0092 ha (obręb 26 - Rury Brygidkowskie, arkusz 1) konieczne jest podjęcie przez Spółdzielnię Niewidomych im. Modesta Sękowskiego w Lublinie odpowiedniej uchwały wyrażającej zgodę na zbycie nieruchomości za określoną kwotę. Następnie podjęte zostaną przez Gminę Lublin dalsze czynności w postaci m.in.: przygotowania protokołu nabycia nieruchomości podpisanego przez zbywcę i nabywcę. Reasumując, pomiędzy Spółdzielnią, a Gminą Lublin doszło do ustalenia warunków transakcji. Obecnie obie strony gromadzą dokumentację niezbędną do podpisania aktu notarialnego stanowiącego umowę kupna - sprzedaży działki nr 33/3. Stąd działania zmierzające do ewentualnej przebudowy ul. Bartosza Głowackiego będą możliwe po pozyskaniu

gruntu. Natomiast z uwagi na złożony proces przygotowania nieruchomości do nabycia przez Gminę Lublin, o którym wspomniano wyżej, ulega on wydłużeniu z przyczyn niezawinionych i niezależnych od tutejszego organu. Należy dodać, iż ul. Bartosza Głowackiego pozostaje w stałym utrzymaniu Zarządu Dróg i Mostów w Lublinie, zaś ubytki zagrażające bezpieczeństwu są uzupełniane na bieżąco. Z kolei, przeciwdziałania w sprawie zalewania posesji położonych przy ul. Bartosza Głowackiego 28 i 28a, będą podejmowane przy ewentualnej przebudowie ulicy. Jednocześnie, w zakresie organizacji ruchu drogowego na ul. Bartosza Głowackiego w Lublinie, informuję, że Wydział Zarządzania Ruchem Drogowym i Mobilnością tutejszego Urzędu jest w posiadaniu zatwierdzonego projektu zmian stałej organizacji ruchu w zakresie budowy odcinka ul. Bartosza Głowackiego w Lublinie na odcinku od skrzyżowania z ul. Stefana Lelka-Sowy do rejonu granicy działek nr 33 i 107 wraz z odwodnieniem i oświetleniem. W przypadku realizacji wskazanej inwestycji problem z obsługą nieruchomości na działce nr 32/1 ark. 1 obręb 26, na których położone są budynki nr 28 oraz 28a, zostanie trwale rozwiązany korzystnie dla mieszkańców tych budynków. Na dzień dzisiejszy organ zarządzający ruchem drogowym nie może ingerować w oznakowanie zlokalizowane na działce nie będącej własnością Gminy Lublin.

W świetle powyższego skargę uznaje się za niezasadną.

**Przewodniczący Komisji
Skarg, Wniosków i Petycji RM**


Marcin Bubicz