

OSO.0003.40.2021

Sejny, dnia 26 października 2021 r.

*Pan*  
*Marian Auron*  
*Radny Miasta Sejny*

**Odpowiedź na zapytanie**

**zgłoszone podczas XXXII Sesji Rady Miasta Sejny w dniu 5 października 2021 r.**

Odpowiadając na zapytanie zgłoszone podczas XXXII sesji Rady miasta Sejny w dniu 5 października 2021 r. w załączeniu przesyłam opinię radcy prawnego.



**URZĄD MIASTA SEJNY**  
Arkadiusz Adam Nowalski

Otrzymują:

1. Pani Jolanta Beata Bagińska – Przewodnicząca Rady Miasta
2. a/a



Białystok, dnia 19.10.2021 r.

## Opinia prawna

**Dotycząca:** przejęcia gruntów od Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach

### Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 z późn. Zm.)
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U.2020.1363 z późn. Zm.)

### Stan faktyczny:

Radny Miasta Sejny zwrócił się z wnioskiem o sporządzenie opinii prawnej dotyczącej kwestii:

„1. Uprzejmie proszę o wyjaśnienie przyczyn tak długiej zwłoki Urzędu Miasta w przyjęciu w/w gruntów od dnia 30 września 2019 r. do dnia podpisania aktu notarialnego tj. 8.09.2020 r. (to prawie rok zwłoki). Dlaczego nie przyjęto gruntów aktem notarialnym w 2019 r. aby uniknąć konfliktu prawnego?

2. W dniu 10.01.2020 r. podpisano umowę nr 7/RPG/2020 z Panią Renatą Stankiewicz 'Projektowanie i nadzory' w Suwałkach na opracowanie dokumentacji projektowej na przebudowę ulicy nr 102123B Wojska Polskiego i rozbudowę ulicy Pogodnej. Wartość umowy 114021,00 zł brutto. Uprzejmie proszę o wyjaśnienie czy Urząd Miasta Sejny może zlecać wykonanie prac na obcym gruncie?'

Stan faktyczny szczegółowo został przedstawiony we wniosku z dnia 5.10.2021 r., który stanowi integralną część niniejszej opinii.

### Stan prawny:

#### Ad. 1

Pytanie nie zawiera problemu prawnego, dlatego też w przedmiotowej kwestii opinia prawna nie może być sporządzona. Radca prawny nie posiada wiedzy, dlaczego akt notarialny nie był podpisany w terminie wcześniejszym.

#### Ad. 2

Z informacji uzyskanych w Urzędzie Miasta Sejny wynika, że nabywane przedmiotowe nieruchomości od Spółdzielni Mieszkaniowej przeznaczone są pod inwestycję drogową.

Pojęcie drogi publicznej nie zostało zdefiniowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest więc odwołanie się do przepisów ustawy o drogach publicznych. Art. 1 tego aktu stanowi, że drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie ustawy do jednej z kategorii dróg (krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne), z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem. Kategoria może zostać nadana dopiero po wybudowaniu.

Jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 15 stycznia 2013 r., II SA/OI 1314/12, LEX nr 1274565), drogi połączone z siecią dróg publicznych, a przede wszystkim nie przeznaczone do wyłącznego użytku mieszkańców zamkniętego osiedla, lecz ogólnodostępne, służące nieograniczonej liczbie potencjalnych użytkowników, którzy mogą korzystać z nich na podobnych zasadach, jak z dróg wybudowanych i utrzymywanych przez samorząd lub inny podmiot publiczny, należy zaliczyć do dróg publicznych.

Gmina zamierzająca przeprowadzić inwestycję drogową tj. wybudować nową drogę publiczną na nieruchomościach nie będących w jej posiadaniu, ma możliwość nabycia prawa własności nieruchomości przeznaczonych pod drogę na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, bądź ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Wykonywanie dokumentacji projektowej jest procesem skomplikowanym, tak więc wymaga czasu. Z projektu też bezpośrednio będzie wynikał przebieg budowanej drogi, a tym samym ostatecznie określi w jakim zakresie i które nieruchomości zostaną zajęte pod drogę.

Gmina wykonując dokumentację projektową w żadnej mierze nie czyniła nakładów na cudzy grunt, ani też nie zlecała wykonywania prac na cudzym gruncie.

W przypadku gdyby Spółdzielnia Mieszkaniowa wycofała się z zawartego porozumienia dotyczącego oddania przedmiotowych nieruchomości na cel drogowy, to Gmina chcąc wykonać inwestycję drogową i tak nabyłaby te nieruchomości w drodze wydzielenia działek pod drogę publiczną (art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami) lub zgodnie z procedurą zawartą w przepisach ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

RADCA PRAWNY BŁ/S/279

*Urszula Cwiklicz*  
Urszula Cwiklicz