

Mosina, dnia 30 marca 2021 r.

**Sz. P.
Jan Marciniak
Przewodniczący Komisji Inwestycji
i Mienia Komunalnego
Rady Miejskiej w Mosinie
e-mail: jpm8@wp.pl**

Odpowiadając na Pana e-maila z dnia 30 marca 2021 r. dotyczącego prawidłowości podanego numeru księgi wieczystej PO1M/00055726/6 dla działki 83/32 obręb Wiórek informuję, że w projekcie uchwały numery te podano jak najbardziej prawidłowo. Poniżej wyjaśniamy etapy procesu prostowania, niezbędnych do tego dokumentów i podstawy prawne oraz wyjaśniamy kwestię trybu przetargowego.

1. Podstawą prawną do wpisu w dziale I-O księgi wieczystej jest ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204). Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 1 cytowanej ustawy „Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości”

Art. 27 ust. 1 „W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości.

2. Sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

Sprostowanie działu I-O w przedmiotowym przypadku księgi wieczystej dla nieruchomości we Wiórku jest dokonane z urzędu przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu na podstawie zacytowanego powyżej art. 27 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sprostowanie jest niezbędne ponieważ w dniu 18 stycznia 2021 r. Burmistrz Gminy Mosina wydał decyzję administracyjną zatwierdzającą projekt podziału nieruchomości złożonej z działki 83/16 obręb Wiórek, z której powstały dwie nowe działki: 83/31 i oraz przedmiotowa 83/32 obręb Wiórek. Decyzja stała się ostateczna w dniu 02 lutego 2021 r. po czym przesłano ją niezwłocznie Staroście Poznańskiemu – Powiatowemu Ośrodkowi Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Dokument ten przesyła się wskazanemu organowi w związku z art. 7d ust. 1 lit a. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.), który mówi, że to do zadań starosty należy w szczególności prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym prowadzenie dla obszaru powiatu ewidencji gruntów i budynków. Organ prowadzący kataster po otrzymaniu decyzji ostatecznej zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości wprowadza ją do zasobu oraz informuje jak przytoczono powyżej właściwy miejscowo Wydział Ksiąg Wieczystych przy Sądzie Rejonowym celem dostosowania zapisów ksiąg wieczystych do wpisów katastralnych.

W praktyce procedura ta stosowana jest przez Starostę Poznańskiego od około dwóch lat w innych przypadkach, np. starszych podziałów sprzed kilku lat prostowanie zapisów wieczystoksięgowych dokonuje właściciel nieruchomości na podstawie posiadanych lub zamówionych w PODGiK danych z katastru (wypis i wyrys z rejestru gruntów). Czynności te przeprowadza się zwyczajowo podczas dokonywania transakcji nieruchomościami. Sprostowania z reguły dokonuje się razem z czynnością notarialną, np. sprzedażą na podstawie jednego wniosku notariusza, który jest uprawniany do weryfikacji dostarczonych przez gminę dokumentów.

Reasumując i odpowiadając na Pana wątpliwości co do zasadności stwierdzenia, że **działka 83/32 obr. Wiórek** znajduje się w przywołanej księdze wieczystej należy uznać, że dowodem jest przede wszystkim dokument w postaci ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt podziału działki 83/16 obr. Wiórek z załącznikiem w postaci mapy z wyciągiem z wykazu zmian gruntowych zatwierdzonym przez Starostę Poznańskiego jako organ prowadzący ustawowo kataster nieruchomości. W uzupełnieniu należy dodać, że mapa ta stanowiąca załącznik do decyzji Burmistrza Gminy Mosina jest uprzednio sprawdzana przez Starostę Poznańskiego jeszcze przed wydaniem decyzji co znajduje odzwierciedlenie w stosownej klauzuli widocznej na mapie.

Należy podkreślić również, że procedura wpisu od momentu zamieszczenia wzmianki o złożeniu wniosku trwa od 5 do 9 miesięcy i nie jest przeszkodą do prowadzenia czynności polegających na rozporządzaniu nieruchomością, np. sprzedażą. Jako przykład przesyłam Panu zeskanowane materiały nabycia przez Gminę Mosina innej nieruchomości, tj. działki 46/3 obr. Stare Tarnowo, gmina Czempin w ramach regulacji stanu prawnego istniejącego zbiornika wód opadowych. Akt notarialny w przedmiotowej sprawie podpisano w dniu 02 czerwca 2020 roku, natomiast zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej sporządzono dopiero w dniu 19 marca 2021 r. a doręczono Gminie Mosina w dniu 25 marca 2021 r. Co istotne w przedmiotowej sprawie również miało miejsce prostowanie zapisów wieczystoksięgowych w związku z niezgodnością treści tych dwóch rejestrów. Do korespondencji dołącza się akt notarialny, gdzie szczegółowo opisuje te czynności notariusz składający wniosek w tej materii w imieniu stron transakcji. Prostowanie zapisów tym razem Działu II księgi wieczystej następuje na podstawie dostarczonej przez KOWR decyzji Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w sprawie likwidacji przedsiębiorstwa państwowego oraz wypisu i wyrysu Starosty Kościańskiego. Proszę zwrócić uwagę, że w księdze wieczystej nr PO1K/00043985/0, z której odłączono działkę jako właściciel widnieje nieistniejący już podmiot „Skarb Państwa Polskiego (Wojewódzki Urząd Ziemski w Poznaniu)”, natomiast w dokumencie katastralnym jest to podmiot współcześnie wykonujący prawo własności Skarbu Państwa – Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Poznaniu.

2. Odpowiadając na uwagi dotyczące wybranej formy sprzedaży informuję, że pierwotnie zamierzeniem gminy była sprzedaż przedmiotowej nieruchomości na rzecz AQUANET S.A. w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.) i takie transakcje wcześniej się odbywały. W trakcie trwających negocjacji AQUANET S.A. zajął stanowisko, że jako podmiot realizujący urządzenia infrastruktury technicznej nie kwalifikuje się do zwolnienia z przetargu w tym trybie ponieważ dochodów w całości nie przeznaczają na działalność statutową i w związku z tym złożył wniosek o sprzedaż w trybie przetargu.

Gospodarując gminnym zasobem nieruchomości burmistrz podejmuje, jak wynika z art. 25 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, również decyzje o sprzedaży nieruchomości. Do burmistrza zatem należy decyzja o tym, czy konkretną nieruchomość sprzeda, w **jakim trybie** i za jaką cenę. W wyniku podjęcia przez radę gminy uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż przedmiotowej działki (czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu dotyczącą gospodarowania mieniem) następuje jedynie stwierdzenie, czy konkretna nieruchomość ma nadal pozostać w zasobie gminnym lub ma zostać zbyta. Rada podejmując uchwałę w tym zakresie zadecydowała o zmianie jej przeznaczenia w wykorzystaniu nieruchomości przez gminę, czyli o zbyciu w trybie przetargu. O sposobie jej zbycia – czyli cenie i trybie przetargu zadecyduje burmistrz w ramach jego ustawowych kompetencji. Forma sprzedaży działki w trybie przetargu organicznego do np. podmiotów realizujących zadania związane z budową infrastruktury technicznej nie jest wykluczona chociaż de facto sprowadzi się to do jednego oferenta. Natomiast w celu ograniczenia nabycia w trybie

obr.
te

spekulacyjnym gruntu, który przeznaczony jest po inwestycję celu publicznego może być ostatecznie zastosowana. Burmistrz jest otwarty na złożoną propozycję radnego w tym zakresie i dokona analizy sprawy, jakkolwiek podkreślenia wymaga fakt, że taka forma przetargu została zaproponowana przez samego potencjalnego nabywcę i nie stoi w konflikcie z interesem Gminy Mosina.

Z up. Burmistrza
Adam Ejchorst
Zas.ępcza Burmistrza

Sprawę prowadzi Referat Geodezji i Nieruchomości

Załączniki:

1. Skan ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział we Wiórku,
2. Skan aktu notarialnego działki w Starym Tarnowie,
3. Skan zawiadomienia sądu,
4. Skan wypisu z rejestru gruntów.

SE