

**UCHWAŁA Nr XXIX / 315 /2009**

**Rady Gminy Jabłonna  
z dnia 4 lutego 2009 r.**

W sprawie: wyrażenia zgody na podjęcie przez Wójta czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości niezabudowane, położonej we wsi Jabłonna o nr ewid. 1980/9.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 ze zm.) w zw. Z art.37 ust.2 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami ( tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)

**Rada Gminy Jabłonna  
uchwała co następuje:**

**§ 1**

Rada Gminy zobowiązuje Wójta do przygotowania do sprzedaży nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we wsi Jabłonna, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów i budynków jednostki ewidencyjnej Jabłonna obręb Jabłonna nr ewid. 1989/9 o powierzchni 3,6138ha, opisanej w księdze wieczystej Kw nr WA1L/00000034/0.

**§ 2**

Wykonanie uchwały Rady Gminy Jabłonna powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu poprzez wywieszenie jej na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

RADCA PRAWNY  
mgr Andrzej Hołoga  
Nr WA-1571/

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Przemysław Przełożonek



## Uzasadnienie do Uchwały nr XXIX/315/2009 Rady Gminy Jabłonna z dnia 4 lutego 2009r.

Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w trybie przetargu wiąże się z koniecznością realizacji zobowiązań Gminy Jabłonna wobec Polskiej Akademii Nauk, pochodzących z lat ubiegłych.

W Księdze wieczystej WA I L/00000034/0 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Legionowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, przedmiotowa nieruchomość ujawniona jest jako działka ewidencyjna o numerze 1980/9 obszaru 3,6138ha, położona w Jabłonie, w gminie Jabłonna, w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim.

W ewidencji gruntów i budynków gminy Jabłonna widnieje działka nr ewid. 1980/9 o powierzchni 3,60 ha, opis użytku gruntowego: 0,83 ha Ls VI i 2,79 ha BpRV, położona w obrębie Jabłonna, w gminie Jabłonna, w powiecie legionowskim, w województwie mazowieckim.

Przedmiotowa nieruchomość to niezabudowana działka gruntu położona w północno-wschodniej części wsi Jabłonna przy granicy rezerwatu „Bukowiec Jabłonowski”. Teren jest płaski, nieogrodzony, w znacznej części porośnięty drzewami i krzewami - z których część, w przypadku chęci zagospodarowania nieruchomości, kwalifikuje się do wycięcia.

Na terenie, na którym położona jest nieruchomość brak obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Jabłonna zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/260/2000 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12.12.2000 r., teren na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest jako strefa C - ekologicznie zrównoważonego rozwoju, dla której w Studium Uwarunkowań jako funkcję dominującą ustalono mieszkalnictwo, a głównymi potencjalnymi kierunkami rozwoju gospodarczego są: usługowo-handlowy i produkcyjny (pod warunkiem zastosowania czystych ekologicznie technologii).

Część przedmiotowej nieruchomości położona jest na terenie oznaczonym symbolem M - tereny budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych nieuciążliwych (strefa uciążliwości w granicy działki). Teren części nieruchomości jest oznaczony symbolem ML co oznacza możliwość jego przeznaczenia pod zabudowę na terenach leśnych pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne. Pozostała część nieruchomości położona jest na terenie oznaczonym symbolem ZP - przeznaczonym pod zieleń publiczną urządzoną, wyłączoną spod jakiegokolwiek zabudowy o charakterze urbanistycznym.

W obowiązującym do końca 2003 roku Uproszczonym Planie Miejscowym Zagospodarowania Przestrzennego Zespołu Zabudowy Mieszkaniowej Niskiej w Jabłonie teren ten przeznaczony był pod usługi zdrowia (pod budowę szpitala), gdyż takie przeznaczenie przypisane mu było w Decyzji Wojewody Warszawskiego Nr 9931 z dnia 27.08.1991 r.

W dniu 18.02.1998 r. Gmina Jabłonna i Polska Akademia Nauk, w celu zakończenia sporu o grunty, zawarły ugodę w formie aktu notarialnego. Zgodnie z § 2 tej ugody, Gmina Jabłonna zobowiązała się tytułem odszkodowania, przenieść na rzecz Polskiej Akademii Nauk, stosownie do treści artykułu 453 kc, prawo własności przedmiotowej nieruchomości. W § 4 ugody zapisano, że wszelkie zobowiązania objęte ugodą, które dotyczą spraw uregulowanych ustawami o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. i o samorządzie gminnym z dnia 8.08.1990r., mogą być realizowane jedynie w zgodzie z treścią przepisów powyższych ustaw, zaś w przypadku ich niezrealizowania, ze względu na treść powyższych przepisów, stronom przysługiwać będą roszczenia na zasadach ogólnych prawa cywilnego.

Mając na uwadze treść § 4 ugody dwukrotnie przedłożono Radzie Gminy Jabłonna projekty uchwał wyrażające zgodę na przeniesienie prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Rada Gminy Jabłonna na posiedzeniach w dniu 1.08.2003 r. i 16.06.2004 r., nie wyraziła zgody na przeniesienie tej nieruchomości na rzecz PAN. Tym samym przyrzeczenie zawarte w ugodzie nie mogło więc być zrealizowane.

Pozwem z dnia 14.04.2005 r. Polska Akademia Nauk w Warszawie wniosła do Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej o nakazanie Gminie Jabłonna złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na Jej rzecz własności przedmiotowej nieruchomości. Swoje roszczenia strona powodowa wywiodła z umowy z dnia 18.02.1992 r., nazwanej „ugoda”, zawartej w formie aktu notarialnego (w pkt. 1.1 § 2 tej ugody Pozwana Gmina Jabłonna zobowiązała się przenieść na rzecz Powódki własność przedmiotowej nieruchomości).

Wyrokiem z dnia 30.11.2005 r. sygn. Akt SA 117/2005, Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej, po rozpoznaniu sprawy z powództwa Polskiej Akademii Nauk w Warszawie przeciwko Gminie Jabłonna o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości, powództwo to oddalił.

W uzasadnieniu ww. wyroku, stwierdzono m. innymi, iż zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8.03.1999 r. o samorządzie gminnym, do przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej majątek Gminy wymagana jest zgoda Rady Gminy w formie uchwały. Realizacja ugody, pomimo braku stosownej uchwały Rady Gminy, byłaby sprzeczna z przepisami ustawy o samorządzie gminnym. O powyższym Strony zostały uprzedzone przez notariusza, co znalazło wyraz w § 4 ugody. Ugoda przewidywała w tym paragrafie sytuację, w której niektóre zobowiązania stron mogłyby nie zostać wykonane, właśnie z uwagi na przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Wówczas stronom przysługiwać miały roszczenia na zasadach ogólnych prawa cywilnego. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, żądanie Powódki o nakazanie Gminie złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości na jej rzecz jest bezzasadne i nie znajduje oparcia w treści ugody.

Pozwem z dnia 12.02.2008 r. Polska Akademia Nauk w Warszawie wniosła o zasądzenie od Gminy Jabłonna kwoty 9.900.000,00 zł tytułem odszkodowania za niezrealizowanie postanowień ugody stron z dnia 18.02.1998 r., objętej aktem notarialnym Rep. A nr 688/98 z tej samej daty, wraz z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W pozwie stwierdzono m. innymi, że do chwili wytoczenia powództwa prowadzone przez strony negocjacje nie przyniosły rezultatu, Gmina Jabłonna nie wywiązała się z podjętego zobowiązania. Polska Akademia Nauk zastrzegła sobie możliwość doprecyzowania kwoty odszkodowania po uzyskaniu operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W dniu 30.06.2008 r. sygn. akt SA 31/08 Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie wydał w przedmiotowej sprawie wyrok częściowy, w którym orzekł o zasądzeniu od Gminy Jabłonna na rzecz Polskiej Akademii Nauk w Warszawie 169.000,00 zł.

W ocenie Sądu Arbitrażowego zasadność żądania przez Polską Akademię Nauk odszkodowania w postaci kwoty stanowiącej równowartość działki nr 1980/9, nie budzi wątpliwości. W ugodzie stron z dnia 18.02.1998 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr 688/98, Gmina Jabłonna zobowiązała się bowiem, tytułem odszkodowania, przenieść na rzecz Polskiej Akademii Nauk w Warszawie własność przedmiotowej działki, a wobec niewykonania tego obowiązku oraz niedopuszczalności wydania przez sąd wyroku zastępującego oświadczenie woli Gminy Jabłonna w tym zakresie (vide wyrok Sądu Arbitrażowego przy KIG z dnia 30 listopada 2005 r. sygn. SA 117/2005), powódce przysługuje, na ogólnych zasadach, tj. na podstawie art. 471 k.c., roszczenie o naprawienie wynikłej stąd szkody.

Sąd Arbitrażowy uznał, że pozostaje sporna między stronami wysokość odszkodowania, która stosownie do art. 363 § 2 k.c., winna odpowiadać wartości (cenie) przedmiotowej działki z chwili ustalenia odszkodowania (chwila orzekania).

Przy uznaniu częściowym (wyrok z dnia 30.06.2008 r. sygn. akt SA 31/08) , uznaniem objęta została część roszczenia odszkodowawczego Polskiej Akademii Nauk, tj. do kwoty 169.000 zł, a zatem w tym zakresie, zgodnie z podstawowymi regułami kontradiktoryjnego procesu, wywołało ono skutek procesowy w postaci związania sądu dokonanym uznaniem. Ponieważ nie budzi ono żadnych wątpliwości co do jego zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego, a Polska Akademia Nauk złożyła wniosek o wydanie wyroku częściowego, opartego na częściowym uznaniu powództwa, czemu pozwana się nie sprzeciwiła, Zespół Orzekający postanowił wyrokiem częściowym zasądzić od pozwanej Gminy Jabłonna na rzecz Polskiej Akademii Nauk w Warszawie kwotę 169.000 zł. wraz z odsetkami do dnia zapłaty, tytułem należnego Akademii, na podstawie art. 471 k.c., odszkodowania za niewykonanie przez pozwaną Gminę umownego zobowiązania do przeniesienia na jej rzecz własności działki nr 1980/9.

W dalszej części żądań pozwu konieczne staje się kontynuowanie postępowania w sprawie, o dalszą część powództwa, jak również o wszystkich kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego. Sąd Arbitrażowy rozstrzygnie w tym przedmiocie w wyroku końcowym.

W związku z toczącym się postępowaniem przed Sądem Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie sygn. akt SA 31/08, w dniu 28.05.2008 r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody Wójtowi Gminy Jabłonna na zawarcie ugody z Polską Akademią Nauk w Warszawie. Zgodnie z treścią uchwały, wysokość odszkodowania za przedmiotową nieruchomość nie może przekroczyć kwoty 256.061,68 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćdziesiąt jeden złotych 68/100).

W dniu 22.10.2008 r. Rada Gminy Jabłonna podjęła uchwałę NR XXVI/277/ 2008 Dotyczącą zmiany uchwały Nr XXV/270/2008 z dnia 17.09.2008r w sprawie powołania zespołu negocjacyjnego w sprawach dot. gruntów Polskiej Akademii Nauk Akademii Nauk. Zmiana dotyczyła § 2 uchwały, który otrzymał następujące brzmienie: "Powołany Zespół Negocjacyjny będzie współdziałał z Wójtem Gminy Jabłonna w zakresie regulowania wzajemnych zobowiązań pomiędzy Gminą a Polską Akademią Nauk w odniesieniu do gruntów Polskiej Akademii Nauk położonych na terenie Gminy Jabłonna".

W dniu 29.01.2009 r. ww. Zespół Negocjacyjny wypracował stanowisko zmierzające do spotkania z przedstawicielami Polskiej Akademii Nauk przed dniem 10.02.2009 r. , tj. przed rozprawą w Sądzie Arbitrażowym, mającego na celu uzgodnienie warunków i sposobu zawarcia ugody.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na podstawie postanowienia Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej zawartego w protokole rozprawy z dnia 23.06.2008 r. sygn. akt SA 31/08, w m-cu listopadzie 2008 r. przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Bogdana Szablowskiego, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 5.775.348,00 zł.

Zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym na zlecenie Urzędu Gminy Jabłonna w styczniu 2009 r. przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Krzysztofa Jasińskiego, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została określona na kwotę 4.417.000,00 zł.

WICEPRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Przemysław Przewoźniczek





Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie: wyrażenia zgody na podjęcie przez Wójta czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości niezabudowanej we wsi Jabłonna o nr ewid. 1980/9.

Uchwała Nr XXIX/ 315 /2009

Lp.	Imię i Nazwisko radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Katarzyna Dąbrowska	+			
2.	Katarzyna Fularz	+			
3.	Teresa Gałęcka	+			
4.	Marcin Giziński	+			
5.	Mariusz Grzybek				Nieobecny podczas sesji
6.	Dariusz Kubalski	+			
7.	Adam Krzyżanowski	+			
8.	Bogumiła Majewska	+			
9.	Witold Modzelewski	+			
10.	Przemysław Przewoźniczek	+			
11.	Wiesław Sawicki	+			
12.	Dorota Świątko	+			
13.	Barbara Wołosiewicz				Nieobecna podczas sesji
14.	Tomasz Wodzyński	+			
15.	Halina Zwierzchlewska	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

