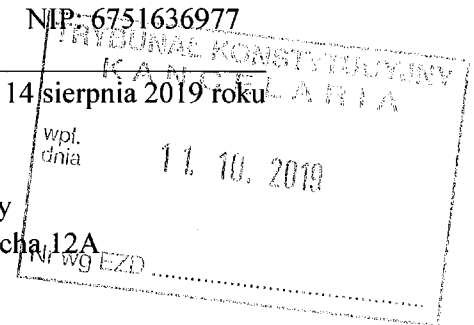


Joanna Turaj – Matyjasek, Marek Matyjasek
Radcowie Prawni Spółka Partnerska
31 – 547 Kraków, ul. Przy Rondzie 53/5
tel.: +48 661 15 90 85

NIP: 6751636977
Kraków, dnia 14 sierpnia 2019 roku

Trybunał Konstytucyjny
al. Jana Chrystiana Szucha, 12A
00-918 Warszawa



Skarżący: A T

, reprezentowana przez radcę prawnego Joannę Turaj - Matyjasek, nr wpisu na listę KR - 2617 (Okręgowa Izba Radców Prawnych w Krakowie), adres do doręczenia: Joanna Turaj – Matyjasek, Marek Matyjasek Radcowie Prawni Spółka Partnerska, ul. Przy Rondzie 53/5, 31 – 547 Kraków

Organ, który wydał zakwestionowany akt:

Naczelnny Sąd Administracyjny, Izba Ogólnoadministracyjna, Wydział II, ul. Gabriela Piotra Boduena 3/5, 00 - 011 Warszawa.

SKARGA KONSTYTUCYJNA

Działając imieniem Skarżącej, na podstawie pełnomocnictwa szczegółowego, w n o s z ę skargę konstytucyjną, w której przedmiotem kontroli jest:

art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku (z późn. zm.) prawo budowlane, który brzmi: „Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...)prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.” rozumiany w ten sposób, że jedynym sposobem na wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynikającego z prawa własności nieruchomości jest przedłożenie aktualnego wypisu z księgi wieczystej - jako niezgodnego z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji, bowiem wpis w księdze wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny. W konsekwencji rozumienie kontrolowanego przepisu w ten sposób, że brak wpisu w księdze wieczystej, uniemożliwia spełnienie przesłanki do dokonania zgodnego z przepisami prawa budowlanego zgłoszenia oraz pozbawia Skarżącego możliwości dokonania legalizacji budowli, stanowi naruszenie prawa własności oraz narusza zasadę równości wobec prawa, w odniesieniu do osób, których prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej wobec osób, których prawo własności nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

UZASADNIENIE

I Stan faktyczny.

W dniu kwietnia 2014 roku do Prezydenta Miasta K., za pośrednictwem Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta, Inwestor – A T dokonała zgłoszenia robót budowlanych polegających na budowie ogrodzenia stałego z bramą wjazdową i furtką wraz z przebudową sieci elektroenergetycznej i linią zasilającą od strony drogi publicznej. Roboty budowlane miały być wykonywane na działkach nr obr. jedn. ewid. P. Przewidywanym terminem rozpoczęcia robót budowlanych był maja 2014 roku. Do zgłoszenia dołączono pismo z dnia stycznia 2014 roku dotyczące uzgodnienia z Zarządem Infrastruktury Komunalnej i Transportu w K. lokalizację ogrodzenia stałego usytuowanego na działce obr. jedn. ewid. P. od strony pasa drogowego ul. P w K. Dołączono również opinię z dnia grudnia 2013 roku wydaną przez Zespół Koordynujący Usytuowanie Projektowanych Sieci Uzbrojenia Terenu stwierdzającą bezkolizyjność sieci uzbrojenia terenu i innych obiektów budowlanych z już istniejącymi i projektowanymi innymi przewodami i urządzeniami, z obiektami budowlanymi, znakami geodezyjnymi, grawimetrycznymi i magnetycznymi, zielenią wysoką, pomnikami przyrody. Ponadto dołączono również uzgodnienie lokalizacji zgłaszanych przyłączy (pismo z czerwca 2013 roku, T S.A.). Postępowanie w tej sprawie było prowadzone pod znakiem i kopia akt została załączona do akt sprawy.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją techniczną dotyczącą projektu budowy ogrodzenia, opracowanym przez mgr inż. arch. R S, projektowane ogrodzenie przeznaczone było dla budynku jednorodzinnego znajdującego się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr obr. jedn. ewid. P. Zgodnie z projektem nowa część ogrodzenia, która miała zostać wybudowana wraz z bramą wjazdową i furtką, składać się miała z uzbrojonego fundamentu, wylewanego na mokro, słupków stalowych zakotwionych w podmurówce oraz zabudowanych drewnem.

Od dokonanego zgłoszenia nie została wydana decyzja o sprzeciwie. W sierpniu 2014 roku Skarżąca przystąpiła do prac mających na celu zinventaryzowanie przebiegu kabla instalacji elektrycznej prowadzącej od słupa elektrycznego na działce nr do nieruchomości oznaczonej jako działka nr, celem bezkolizyjnego usytuowania na tym odcinku części słupków ogrodzeniowych planowanego ogrodzenia. W tym celu wykonano wykopy, które zostały wskazane w protokole oględzin z dnia sierpnia 2014 roku, na podstawie których próbowano dokonać inwentaryzacji kabla. Prace te miały charakter tymczasowy, przygotowawczy i wykonywane były metodą gospodarczą, zgodnie z dokonanym zgłoszeniem. Wykopy wynosiły do m, zatem zostały wykonane zgodnie ze zgłoszeniem z dnia kwietnia 2014 roku, w którym określono ich głębokość na 1,4 m. Wykopy zostały jednak bezprawnie zakopane na zlecenie J S i K G, uniemożliwiając tym samym bezpieczne wykonanie prac. Między krawężnikiem na działkach, i a ogrodzeniami działek nr i roz-

poczęto budowę fragmentów ogrodzenia, w postaci metalowych słupków posadowionych na betonowej wylewce, zatem zgodnie z dokonanym zgłoszeniem. Słupki nie zostały ze sobą połączone. Żaden z fragmentów ogrodzenia nie znajduje się jednak w miejscu posadowienia bram wjazdowych na działki nr [redacted] i [redacted].

Betonowe fundamenty ogrodzenia, które znajdują się w granicach działek nr [redacted] i [redacted], zostały wybudowane przez właścicieli działek [redacted] i [redacted] tj. K [redacted] G [redacted] i J [redacted] S [redacted].

W dniu [redacted] sierpnia 2014 roku pracownicy Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K [redacted] dokonali kontroli i stwierdzili istnienie wykopów naprzeciwko bramy wjazdowej posesji dz. nr [redacted] oraz posesji nr [redacted] o głębokości do [redacted] m. Dalsze ustalenia protokołu z kontroli zawierają oświadczenia G [redacted] T [redacted] oraz J [redacted] S [redacted] oraz informacje na temat wymiarów wykopów.

Odnosnie stanu prawnego nieruchomości oznaczonych jako działki nr [redacted] i [redacted] wskazać należy, że powstały one na skutek przeprowadzenia na wniosek ówczesnych ich właścicieli podziału nieruchomości, przy czym wskazane wyżej działki zostały wydzielone pod drogę do nieruchomości ulegających podziałowi. W pouczeniu decyzji podziałowej (decyzja Prezydenta Miasta [redacted] z dnia [redacted] października 1999 r.) znalazła się również informacja, (pkt. 1 pouczenia) stwierdzająca, że z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna działki o przywołanych wyżej numerach a wydzielone pod budowę drogi przechodzą na własność Gminy Miejskiej [redacted]. Decyzja podziałowa w takim kształcie stała się ostateczna i jako taka była podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej jako właściciela Gminy Miejskiej [redacted]. Następnie na mocy, najpierw wyroku wydanego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny [redacted] w sprawie prowadzonej pod sygnaturą [redacted] dnia [redacted] lutego 2012 r., a następnie ostatecznej decyzji administracyjnej Samorządowego Kolegium Odwoławczego, stwierdzono nieważność decyzji podziałowej w zakresie wskazanego wyżej punktu pierwszego pouczenia. Co ważne, z obu wskazanych wyżej aktów (wyroku WSA i decyzji SKO) wynika, że: po pierwsze orzeczenie opisane jako punkt pierwszy pouczenia w istocie stanowi pozbawione podstawy prawnej rozstrzygnięcie administracyjne samodzielne względem kwestii związanych z podziałem nieruchomości, po drugie, że art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami powinien być rozumiany w sposób zawężający. Ponieważ działki wydzielone w wyniku przeprowadzonego podziału nie stanowiły dróg publicznych a jedynie drogi wewnętrzne moc art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można było przenieść własności tych działek na Gminę. Powyższe rozumowanie oparte było przede wszystkim o deklarację samej Gminy, co do charakteru wydzielonych działek jak również o utrwaloną i jednoznaczną wykładnię art 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Sąd Najwyższy, sygn. akt II CK 312/05). Wreszcie po uzyskaniu waloru ostateczności przez decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego, A [redacted] i G [redacted]

T [redacted] dokonali czynności prawnych zawartych w akcie notarialnym z dnia [redacted] czerwca 2013 r. (rep. nr [redacted]), na podstawie których nabyli własność działek grunt oznaczonych numerami [redacted], [redacted] oraz [redacted] od osób będących właścicielami nieruchomości, z których przedmiotowe działki zostały wydzielone oraz ich następców prawnych.

Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ani przywoływany wcześniej wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego nie wskazywały, kto jest właścicielem działek o numerach , oraz , co m.in. było powodem wydania w dniu sierpnia 2014 roku postanowienia dot. wykreślenia wpisu prawa własności na rzecz A i G T . Jednak mając na uwadze, że osoby dokonujące podziału nigdy nie zostały pozbawione prawa własności, a to dlatego, że jak wykazano wyżej art 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mógł mieć zastosowania a stanowiące podstawę wpisu Gminy Miejskiej K , pouczenie, lub raczej część rozstrzygnięcia opisane jako pouczenie zostało uchylone, przed Sądem Rejonowym w K toczył się proces dotyczący uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (w sprawie prowadzonej pod sygn. akt). W dniu marca 2015 roku we wskazanej sprawie, Sąd Rejonowy wydał wyrok, w którego uzasadnieniu wskazał, że właścicielami nieruchomości oznaczonych numerami (dz.) i (dz. i) są małżonkowie A T i G T na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Z uwagi na fakt, że pozew został złożony przez osoby, które w dacie wydania wyroku nie były już właścicielami nieruchomości, Sąd oddalił powództwo. Wyrok jest prawomocny. Do akt sprawy załączono wyrok z dnia .03.2015 roku.

W dniu .05.2015 r. przed notariuszem J H (akt notarialny, Rep. , nr) A i G T przenieśli, w drodze darowizny, prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr i , obr. P , obj. kw nr oraz prawo własności działki nr , obr. P , obj. kw na rzecz powoda G T .

Obecnie toczy się kolejny proces o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (Sąd Rejonowy w K , sygn. akt). W dniu kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w K wydał wyrok, w którym wyrzeczono, że: uzgadnia treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w K , Wydział Ksiąg Wieczystych, o numerze , w ten sposób, iż wpisuje w dziale jako właściciela powoda G T , w miejsce Gminy Miejskiej K . W załączeniu skargi konstytucyjnej wskazany wyrok. Od wyroku wniesiono apelację.

W konsekwencji, w dacie dokonywania zgłoszeń budowy ogrodzenia Skarżąca miała prawo do dysponowania nieruchomością, wynikało ono z prawa własności nieruchomości.

W toku postępowania Skarżąca podnosiła, że nieruchomości oznaczone jako działki nr , i nigdy nie stanowiły ogólnodostępnej drogi publicznej. Jeszcze przed stwierdzeniem nieważności decyzji Prezydenta Miasta K z dnia października 1999 roku, działki i nie były uważane przez Gminę Miejską za nieruchomości stanowiące drogę publiczną. Jak wynika z pisma z dnia listopada 2008 roku, znajdującego się w aktach sprawy , Wydział Skarbu Miasta wyjaśnił, że prowadzono postępowanie mające na celu zbycie ww. nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyle-

głych. Postępowanie toczyło się z wniosku A Sp. z o.o. z siedzibą w K. Zatem nieruchomości nie były drogą publiczną ani ogólnodostępną, skoro Prezydent Miasta rozważał ich sprzedaż. Potwierdza to również pismo Zarządu Infrastruktury Komunikacji i Transportu z dnia stycznia 2009 roku, które znajdowało się w aktach sprawy, wskazano w nim, że jest to jedynie droga wewnętrzna, a nie publiczna, zapewniająca dostęp do nieruchomości przy niej położonych od ulicy P.

Ponadto Skarżąca wskazywała, że przedmiotowe nieruchomości nigdy nie były wykorzystywane jako droga przez właścicieli nieruchomości sąsiednich tj. nieruchomości oznaczonych nr , i . Oświadczenia J S , K G oraz J S o korzystaniu z przedmiotowych nieruchomości, jako drogi dojazdowej do ich nieruchomości, nie znajdowały potwierdzenia w rzeczywistości, co podnosiła Skarżąca w toku postępowania.

Skarżąca, na każdym etapie postępowania podnosiła, że jest właścicielką nieruchomości oznaczonych jako działki nr , i .

II Uzasadnienie zarzutu niezgodności kwestionowanego przepisu ustawy z Konstytucją.

W ocenie Skarżącej, oparcie rozstrzygnięcia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia lutego 2019 roku, sygn. akt , doręzonego w dniu 16 maja 2019 roku, na wskazaniu, że podstawą do ustalenia prawa własności Skarżącej do nieruchomości oznaczonych jako działki nr , i , były aktualne wpisy w księgach wieczystych, jest sprzeczne z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 1, 2 i 3 Konstytucji.

Takie wąskie rozumienie prawa własności i sposobów ich udokumentowania, doprowadziło do rażąco niesprawiedliwego rozstrzygnięcia w sprawie, bowiem podstawą ustalania, czy Skarżąca naruszyła przepisy prawa budowlanego, było ustalenie, czy Skarżąca była właścicielką wskazanych nieruchomości, czy właścicielem była Gmina Miejska . Przyjęcie bowiem, że właścicielem była Gmina Miejska , zmieniało sytuację faktyczną i prawną sprawy. Przepis, w oparciu o który Skarżąca dokonała zgłoszenia budowy ogrodzenia - art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy prawo budowlane, w dacie dokonania zgłoszenia - wskazywał, że zgłoszenia wymaga budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych (...). W konsekwencji ustalenie, czy dana droga, ulica itd jest miejscem publicznym zależało od ustalenia, czy właścicielem drogi, ulicy jest Gmina Miejska , czy też nie. W przypadku uznania, że właścicielem działek była Skarżąca, jej sytuacja prawna ulegała zmianie, bowiem nie była ona wówczas ograniczona do podejmowania działań polegających na zgłaszaniu budowy ogrodzenia, w zakresie, jaki ustaliły organy nadzoru budowlanego w K oraz sądy administracyjne.

Przyjęcie przez Naczelną Sąd Administracyjny, że jedynym właściwym dowodem na wykazanie prawa własności tj. prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 3 pkt 11 ustawy prawo budowlane) był wypis z księgi wieczystej, stanowiło naruszenie konstytucyjnych praw Skarżącej, a to prawa do równego traktowania właści-

cieli nieruchomości przez władze publiczne oraz prawa do własności i zakazu jego ograniczania w sposób inny niż poprzez ustawowe ograniczenia, które nie naruszają istoty tegoż prawa.

W sprawie, która została zakończona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, doszło do kuriozalnego rozstrzygnięcia, w którym ważniejsze było prawo ujawnione w księdze wieczystej, mimo ujawnionego ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i toczącym się postępowaniem w tym zakresie, niż rzeczywista ochrona prawa własności Skarżącej i Jej prawo do rzetelnego postępowania i sprawiedliwego wyroku.

Brak zagwarantowania Skarżącej prawidłowej oceny prawnej stanu faktycznego i przyjęcie, że jedynie stan ujawniony w księdze wieczystej, bez względu na ujawnione ostrzeżenia oraz przedłożone dokumenty, świadczy o fakcie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, naruszył Jej konstytucyjne prawa, wskazane powyżej.

Obecnie, wobec treści kolejnych wyroków sądów orzekających w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, sytuacja Skarżącej jest taka sama, jak w dacie dokonania zgłoszenia oraz prowadzonych postępowań administracyjnych i sądownoadministracyjnych - Skarżąca była właścicielem nieruchomości.

III Data doręczenia rozstrzygnięcia.

W załączeniu przedkładam wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia lutego 2019 roku wraz z numerem nadania przesyłki do pełnomocnika -
., odebraną w dniu 16 maja 2019 roku.

IV Wniesienie nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Informuję, że od wyroków sądów administracyjnych wydanych w sprawie oraz decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K i Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K nie wniesiono nadzwyczajnego środka zaskarżenia.

radca prawny
Joanna Turaj - Matyjasek
KR- 2617

Załączniki:

1. wyrok z dnia .04.2019 r., sygn. akt ,
2. wyrok z dnia .02.2019 r., sygn. akt ,
3. pełnomocnictwo,
4. potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa,
5. odpisy skargi konstytucyjnej i załączników 3 egz.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.