

Tychy, dnia 4 grudnia 2024 r.

43-100 Tychy  
w imieniu własnym i



**Do**  
**Komisji Gospodarki Przestrzennej i**  
**Infrastruktury**  
**Rady Miasta Tychy**  
Aleja Niepodległości 49  
43-100 Tychy

#### WNIOSEK

#### W SPRAWIE ZAMIANY DZIAŁEK NR 4675/90 i 4928/90 O ŁĄCZNEJ POWIERZCHNI 604 m<sup>2</sup>

W latach 2012 – 2014 pod realizację połączenia ulicy Dołowej z ulicą Tulipanów w Tychach została wywłaszczona nasza działka o nr 5132/90 o pow. 3603 m<sup>2</sup> za cenę m<sup>2</sup> w kwocie 275,20 zł. Wówczas pomimo naszych wniosków i próśb – pominięto do wykupu dwa przylegające do tej działki wąskie paski gruntu stanowiące dwie działki: nr 4675/90 o pow. 268 m<sup>2</sup> oraz nr 4928/90 o pow. 336 m<sup>2</sup>.

Wszystkie trzy działki tj. 5132/90, 4675/90, 4928/90 wraz z wykupioną wcześniej pod poszerzenie ulicy Dołowej działką nr 5133/90 o pow. 90 m<sup>2</sup> stanowiły jedną nieruchomość, którą zamierzaliśmy podzielić na działki budowlane. Z powodu działań podejmowanych przez Miasto Tychy blokowano nam możliwość podziału i sprzedaży za dobrą cenę wyodrębnionych działek budowlanych.

W końcu Miasto Tychy po kolei przejmowało działki na cele drogowe, najpierw działkę 5133/90 a następnie działkę 5132/90. Pozostawiając nam wąskie działki nr 4675/90 oraz 4928/90 z naruszeniem zasad słuszności z art. 5 kodeksu cywilnego naraziło nas na ewidentną szkodę. Obecnie bowiem wszystkie szacunki opierają się na uwarunkowaniach technicznych ww. działek tj. wąskie, długie czyli do niczego nie przydatne i w ten sposób ustalana jest ich wartość, a przecież od początku celem naszym i zamiarem było ich przeznaczenie pod budownictwo jednorodzinne.

Art. 13 ust. 3 ustawy z 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych stanowi, iż o niemożności wykorzystania tej nieruchomości **na dotychczasowe cele**, będącą następstwem odłączenia od niej wywłaszczonej działki, świadczy, iż nie można z pozostałej nieruchomości uczynić użytku zgodnego z wcześniejszym założeniem. Tym założeniem był podział całej nieruchomości na działki budowlane.

W ten sposób orzekały sądy powszechne w licznych orzeczeniach np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie VI ACa 126/17 – wyrok z 05.06.2018 r. (LEX nr 2686514) czy Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 09.10.2015 r. w sprawie IV CSK 702/14 (LEX nr 1925692).

Aby zachować znaczenie dotychczasowego celu na który współwłaściciele chcieli przeznaczyć całą nieruchomości należy przyjąć wartość tych działek według stanu sprzed dokonania przejęcia na cele drogowe działki nr 5132/90 (tak orzekł Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z 29.10.2019 r. w sprawie XII C 1143/18 (LEX nr 2758002). Sąd ten stwierdził, że nie można przyjąć jako sprawiedliwej (art. 5 kc) ceny po spadku wartości nieruchomości w wyniku jej przejęcia na cele drogowe. Podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z 24.05.2019 r. w sprawie XXV C 1377/18 (LEX nr 2726871).

To oznacza, iż prawidłowe oszacowanie obecnej wartości działek nr 4675/90 i 4928/90 nie może uwzględniać wyłącznie przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów wykonawczych dotyczących ustalania wartości nieruchomości bez uwzględnienia spadku ich wartości w wyniku przejęcia części działek będących składową większej nieruchomości, która miała być przeznaczona na cele budownictwa jednorodzinnego (art. 13 ust. 3 ustawy z 2003 r.).

W kolejnych pismach z lat 2020 i 2021 oraz 1 grudnia 2023 r. odmawiano nam wykupu tzw. „resztówek”.

Jest to działanie wysoce krzywdzące, ponieważ pozostaliśmy z wąskimi paskami gruntów, które są nam nieprzydatne do celu, o którym była mowa wyżej.

W takiej sytuacji optymalnym rozwiązaniem byłoby uzyskanie działki zamiennej w zamian za działki o nr 4675/90 oraz 4928/90 o łącznej powierzchni 604 m<sup>2</sup>, która byłaby działką przeznaczoną na cele budowlane, ponieważ pierwotne przeznaczenie całej nieruchomości przed wykupem pod drogę jej części, było przeznaczeniem na cele budowlane.

Byłoby to sprawiedliwe rozwiązanie ciągnącej się od wielu lat sprawy, co wynika również z orzecznictwa sądowego.

Z poważaniem

Województwo : śląskie

Jednostka ewidencyjna : 247701\_1, M. TYCHY

Obręb: 0004

Prezydent Miasta Tychy

Numer sprawy : GWG.6621.3984.2011

# Wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:1000



Najnowszy dokument służy za podstawę wpisów do księgi wieczystej zgodnie z art. 24 ust. 4 ustawy o prawie geodezyjnym i kartograficznym (Dz. U z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 [1])



Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006r. (Dz. J. Nr 225, poz. 1635)

Sporządził(a): Agata Kściuczyk, 2011-10-03



z up. Prezydenta Miasta  
WYKONUJĄCEGO ZADANIE Z ODKRESU  
ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ

Kierownik Ośrodka Dokumentacji  
Dokumentacji Historycznej  
Województwa Śląskiego

mgr inż. Aneta Boczna





GMINA MIASTA TYCHY

al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy  
tel. 32 776 33 33; fax 32 776 33 44  
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl  
NIP: 646 00 13 450; REGON: 276255507

WYDZIAŁ  
GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI

Tychy, <sup>12</sup>..... lutego 2024 roku

## Wniosek o wykup działek

sprawa: Nabycie przez Gminę Tychy działek  
nr 4675/90 i 4928/90 po realizacji  
inwestycji drogowej

osoba do

kontaktu: Paweł Dylewski, tel. 32 776 37 21

znak: GGN.6823.6.2023.PD

Pan

43-100 Tychy

Szanowny Panie,

podtrzymujemy odmowę wykupu działek nr 4675/90 i 4928/90 w trybie art. 13 ust. 3 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, jako tzw. „resztówka”, z uwagi na przedawnienie roszczenia.

Wskazany przez Pana w piśmie z 2 stycznia 2024 roku bieg terminów do przedawnienia roszczenia liczony od daty pisma, w którym gmina określiła ostateczną wartość działek, nie jest właściwy.

Zgodnie z art 120 § 1. kodeksu cywilnego „Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie”.

Roszczenie cywilnoprawne właściciela o wykup tzw. „resztówki” materializuje się z chwilą pozbawienia go części nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję drogową, czyli w dacie uzyskania przez decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej klauzuli ostateczności.

Działka nr 5132/90 została przejęta przez gminę w 2012 roku. Wtedy to nastąpił początek biegu terminu roszczenia o wykup odnośnie pozostałej części.



W toku całego postępowania wielokrotnie wyrażaliśmy gotowość nabycia działek. Państwo każdorazowo negowali wartości działek i proponowane przez nas ceny wykupu.

Aktualnie roszczenie przedawniło się i nie jesteśmy zainteresowani nabyciem.  
Wobec tego odmawiamy wykupu działek.

Z wyrazami szacunku

NACZELNIK  
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

*Kaizerzyna Szymkowska*

otrzymują:

1. adresat
2. GGN a/a