

Uchwała Nr 5/2026
Komisji Skarg, Wniosków i Petycji Rady Gminy Niebylec
z dnia 9 czerwca 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na działalność Wójta Gminy Niebylec złożonej w dniu 11 maja 2026 r.

Na podstawie art. 18 b ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 662) § 122 b ust. 2 i ust. 3 uchwały Nr XXX/141/05 Rady Gminy Niebylec z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie uchwalenia statutu Gminy Niebylec (Dziennik Urzędowy Województwa Podkarpackiego poz. 3739) Komisja Skarg, Wniosków i Petycji po zbadaniu zasadności skargi uchwała, co następuje:

§ 1

Komisja proponuje uznać za bezzasadną skargę na działalność Wójta Gminy Niebylec złożoną przez Stanisława Stodolaka w dniu 11 maja 2026 r.

§ 2

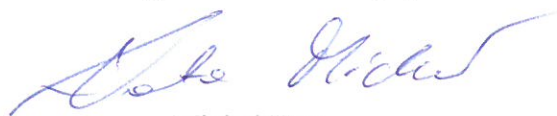
Stanowisko komisji przekazuje się Przewodniczącemu Rady Gminy Niebylec.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Komisji

Skarg, Wniosków i Petycji



Michał Kata

Uzasadnienie

Pismem z dnia 07.03.2025 r. Pan Stanisław Stodolak wystąpił do Wójta Gminy Niebylec z wnioskiem o zniesienie współwłasności poprzez zamianę udziałów w następujących działkach: ½ udziału w działce nr ewid. 1121/3 o pow. 0,24 ha, ½ udziału w działce nr ewid. 1130/1 o pow. 0,80 ha, ½ udziału w działce nr ewid. 1241/1 o pow. 0,27 ha, ½ udziału w działce nr ewid. 1241/5 o pow. 0,72 ha w zamian za ½ udziału w działce nr ewid. 1765 o pow. 1,97 ha położonych w Lutczy.

W odpowiedzi z dnia 04.04.2025 r. nr MŚ.6870.24.2025 Gmina Niebylec wyraziła wolę dokonania zamiany udziałów pod warunkiem wyrażenia zgody na wydzielenie szlaku drożnego z działek nr ewid. 1241/1 oraz 1241/2, których Pan Stanisław Stodolak jest współwłaścicielem. Gmina Niebylec wskazała, że droga ta od wielu lat służy mieszkańcom jako dojazd do zabudowań oraz pól i stanowi istotny element lokalnej infrastruktury komunikacyjnej. Jednocześnie zadeklarowała pokrycie kosztów związanych z wydzieleniem drogi, wykonaniem prac geodezyjnych oraz wszelkich opłat notarialnych związanych z przeniesieniem własności wydzielonego pasa drogowego. W piśmie zaznaczono również gotowość Gminy Niebylec do wypracowania innych form uregulowania stanu prawnego nieruchomości, satysfakcjonujących obie strony.

W odpowiedzi na powyższe stanowisko, pismem z dnia 30.04.2025 r., Pan Stanisław Stodolak wskazał, że droga, którą Gmina chce zalegalizować poprzez jej wydzielenie, została wykonana bez jego zgody i przebiega przez działkę stanowiącą jego własność. Podniósł również, że należy dokładnie ustalić powierzchnię gruntu zajętą pod drogę. Dodatkowo zwrócił uwagę na problem przepustu znajdującego się na działce nr ewid. 1241/2. Zdaniem właściciela obecne usytuowanie przepustu uniemożliwia prawidłowy spływ wód i powoduje problemy z odwodnieniem nieruchomości. Wskazał również, że przy nanoszeniu przez geodetę drogi należy nanieść punkt graniczny na północnowschodnim skraju działki 1241/1. Ponadto podniósł, że od strony zachodniej istnieje droga stanowiąca dojazd do części działek nr ewid. 1241/2, 1241/1 oraz 1242/6, jednak brak jest tam odpowiedniego przepustu umożliwiającego wykonanie wjazdu. Obecnie znajduje się tam rów i skarpa, co uniemożliwia korzystanie z dojazdu. Właściciel wskazał, że bez wykonania przepustu przez Gminę nie będzie możliwy prawidłowy wjazd na działki. Kolejnym tematem, który został poruszony w piśmie to zasiedzenia działki nr ewid. 1242/6 w Lutczy. Wnioskodawca wskazał w piśmie, że po rozmowie z Wójtem Gminy Niebylec, droga zostanie i Gmina Niebylec nie będzie musieć płacić odszkodowania, jeśli dojdzie do wnioskowanej zamiany. Ponadto tytułem rekompensaty Pan Stanisław Stodolak chce tzw. „las”, tj. dz. nr ewid. 1766/1 w Lutczy.

Pismem z dnia 29.05.2025 r. Gmina Niebylec odpowiadając na pismo Pana Stanisława Stodolaka podtrzymała swoje stanowisko o wyrażeniu zgody na zamianę udziału w działkach o nr ewid. 1121/3, 1130/1, 1241/5, 1241/1 w miejscowości Lutcza za udział w działce o nr ewid. 1765 w miejscowości Lutcza. Jednocześnie Gmina zwróciła się o bezpośredni kontakt z Urzędem Gminy Niebylec w celu spisania protokołu uzgodnień określającego warunki zamiany oraz wyrażenia zgody wydzielenie szlaku drożnego z działek o nr ewid. 1241/1 oraz 1241/2 w Lutczy, których Pan Stanisław Stodolak jest współwłaścicielem.

Pismo zostało skierowane na adres wskazany przez Pana Stanisława Stodolaka. Przesyłka została prawidłowo nadana, jednak nie została podjęta w terminie i wróciła do nadawcy. Gmina nie posiadała innego adresu do korespondencji umożliwiającego przesłanie pisma w przedmiotowej sprawie.

W związku z powyższym nie można uznać, że Wójt Gminy Niebylec pozostawił sprawę bez odpowiedzi lub nie podejmował działań. Odpowiedź została sporządzona i wysłana zgodnie z danymi adresowymi wskazanymi przez stronę.

Ponadto zarzuty Pana Stanisława Stodolaka zawarte w piśmie z dnia 28.04.2016 r. wobec poprzedniego Wójta o niepodejmowanie żadnych działań w jego sprawie są niezasadne. Ponieważ na wniosek Wójta Gminy Niebylec z dnia 10.09.2019 r. znak MŚ.6870.61.2019 Wojewoda Podkarpacki stwierdził nabycie przez Gminę Niebylec z mocy prawa udział Skarbu Państwa wynoszącego 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Lutczy oznaczonej nr ewid. 1121/3, 1130/1, 1241/1, 1241/5, 1765 (decyzja z dnia 18.11.2019 r. nr N-II.7510.54.2019).

Regulacja stanu prawnego miała na celu umożliwić zamianę nieruchomości, o którą wnioskował Pan Stanisław Stodolak. Należy również wskazać, że w trakcie kadencji poprzedniego Wójta Gminy podejmowane były działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego przedmiotowego szlaku drogowego. Jeden z radnych reprezentujących miejscowość Lutcza prowadził rozmowy z właścicielami nieruchomości, przez które przebiega niewydzielona geodezyjnie droga, informując o gotowości Gminy Niebylec do pokrycia kosztów związanych z wydzieleniem pasa drogowego oraz jego przejęciem na rzecz Gminy.

Według posiadanych informacji od radnego rozmowy te były prowadzone również z Panem Stanisławem Stodolakiem. Pomimo deklarowanej przez Gminę gotowości do sfinansowania procedury geodezyjnej i prawnej, nie uzyskano zgody na podjęcie działań niezbędnych do uregulowania stanu prawnego drogi.

Gmina Niebylec nadal wyraża wolę polubownego uregulowania stosunków własnościowych poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości pozostających we współwłasności z Panem Stanisławem Stodolakiem. Jednak w toku analizy możliwości przeprowadzenia zamiany ujawniono szereg okoliczności utrudniających realizację tego zamierzenia. Przez działkę nr 1241/1 w Lutczy przebiega bowiem ciąg komunikacyjny pełniący funkcję drogi dojazdowej do zabudowań oraz gruntów rolnych. Droga ta od wielu lat jest faktycznie użytkowana przez mieszkańców, jednak nie została wyodrębniona geodezyjnie jako odrębna działka drogowa. W związku z powyższym Gmina nie może wyrazić zgody na zbycie nieruchomości w sposób prowadzący do pozbawienia mieszkańców dostępu do ich nieruchomości. Dodatkową przeszkodę stanowi fakt, że droga przebiega przez działkę nr ewid. 1241/2 w Lutczy będącą współwłasnością Pana Stanisława Stodolaka oraz innej osoby fizycznej. Ewentualne działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego wymagałyby zatem podjęcia uzgodnień również z pozostałym współwłaścicielem.

Ponadto dokonanie podziału nieruchomości napotyka na przeszkody wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z obowiązującymi regulacjami podział nieruchomości może zostać zatwierdzony wyłącznie pod warunkiem zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej. W przedmiotowej sprawie spełnienie tego warunku nie jest możliwe, ponieważ pomiędzy przedmiotową nieruchomością a drogą publiczną znajdują się działki stanowiące własność innych osób fizycznych. Oznacza to, że wydzielone działki nie posiadałyby bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a zapewnienie takiego dostępu wymagałoby uprzedniego uregulowania stosunków prawnych z właścicielami nieruchomości sąsiednich. Powyższe okoliczności uniemożliwiają obecnie dokonanie podziału niezbędnego do przeprowadzenia zamiany nieruchomości.

Pan Stanisław Stodolak uzależnia również wyrażenie zgody na uregulowanie przebiegu drogi od otrzymania rekompensaty w postaci działki nr 1766/1 w Lutczy (tzw. „las”). Należy jednak wskazać, że zgodnie z wypisem z rejestru gruntów właściciel przedmiotowej działki

pozostaje nieustalony, natomiast jako władający samoistnie ujawniona jest osoba fizyczna. W związku z powyższym Gmina Niebylec nie posiada tytułu prawnego do tej nieruchomości i nie jest uprawniona do rozporządzania nią ani podejmowania wiążących decyzji dotyczących jej zbycia, zamiany czy przekazania na rzecz osób trzecich.

Pan Stanisław Stodolak poruszał również sprawę zasiedzenia działki nr 1242/6 w Lutczy. W związku z toczącym się przed Sądem Rejonowym w Strzyżowie postępowaniem o stwierdzenie zasiedzenia, Gmina została wezwana do zajęcia stanowiska w sprawie. Po zapoznaniu się z dostępnymi dokumentami, zgromadzonym materiałem dowodowym oraz istniejącym stanem faktycznym w terenie, Gmina nie znalazła podstaw do kwestionowania zasadności wniosku o zasiedzenie. Takie stanowisko zostało również przedstawione w odpowiedzi udzielonej na zapytanie Sądu Rejonowego w Strzyżowie prowadzącego postępowanie. W związku z powyższym nie można uznać, aby Gmina Niebylec w jakikolwiek sposób utrudniała Panu Stanisławowi Stodolakowi prowadzenie postępowania o zasiedzenie nieruchomości lub podejmowała działania zmierzające do podważenia jego roszczeń. Przeciwnie, Gmina nie zgłaszała zastrzeżeń co do wniosku oraz nie podejmowała czynności mogących prowadzić do przedłużenia postępowania lub narażenia Pana Stanisława Stodolaka na dodatkowe koszty związane z dochodzeniem jego praw przed sądem.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, należy podkreślić, że jej charakter jest wyjątkowo złożony zarówno pod względem prawnym, jak i geodezyjnym. Znalezienie rozwiązania, które z jednej strony umożliwiłoby zniesienie współwłasności oraz dokonanie zamiany nieruchomości, a z drugiej zabezpieczyłoby interes mieszkańców poprzez zachowanie funkcjonującego od wielu lat dojazdu do zabudowań i gruntów rolnych, wymaga szczegółowych analiz oraz wypracowania rozwiązań zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa.

Dodatkowym utrudnieniem jest konieczność uwzględnienia praw i interesów innych współwłaścicieli nieruchomości, przez które przebiega istniejący szlak drogowy. W związku z tym niezbędne jest przeprowadzenie bezpośrednich rozmów ze wszystkimi zainteresowanymi stronami oraz szczegółowe ustalenie możliwych wariantów rozwiązania przedmiotowej sprawy.

Kierując się wolą polubownego uregulowania istniejących stosunków własnościowych, Wójt Gminy Niebylec pismem z dnia 01.06.2026 r. zwrócił się do Pana Stanisława Stodolaka z propozycją zorganizowania spotkania mającego na celu omówienie możliwych sposobów rozwiązania problemu i wypracowanie rozwiązania akceptowalnego dla wszystkich stron.

Jednocześnie należy wskazać, że w przypadku braku możliwości osiągnięcia porozumienia oraz wypracowania rozwiązania satysfakcjonującego dla obu stron, a zarazem zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa, konieczne może okazać się przeprowadzenie takich zmian własnościowych, które doprowadzą do przejęcia przez Gminę Niebylec na wyłączną własność nieruchomości zajętych pod istniejącą drogę. W ostateczności, jeżeli inne rozwiązania okażą się niemożliwe do realizacji, nie można wykluczyć konieczności zastosowania procedur przewidzianych przepisami dotyczącymi realizacji inwestycji drogowych (ZRID), służących trwałemu uregulowaniu stanu prawnego pasa drogowego oraz zabezpieczeniu interesu publicznego i potrzeb mieszkańców.

W świetle zgromadzonego materiału oraz podjętych przez Gminę działań zarzuty podniesione w skardze nie znajdują potwierdzenia, dlatego skargę uznaje się za bezzasadną.