



DECYZJA

Działając na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zmianami – dalej: Kpa.), w związku z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. poz. 1749 ze zmianami – dalej: ustawy s.w.g. 2003) oraz art. 2 ust. 1 ustawy z 30 sierpnia 2013 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2013 r. poz. 1157), po rozpatrzeniu (17) odwołań od decyzji Starosty Gorlickiego z 6 września 2021 r., znak: GN.6810.3.3.2012, zatwierdzającej projekt scalenia gruntów wsi Sękowa, gmina Sękowa, powiat gorlicki, złożonych przez uczestników scalenia: Bogusława Głoda, Adama Grybosia, Ewę Keller – reprezentowaną przez Marię Wieczorek, Marię Wieczorek, Katarzynę Kołodziej, Teresę Dziedzic – reprezentowaną przez Bartosza Dziedzic, Irenę Szufnarę, Krystynę Wiśniewską - reprezentowaną przez Irenę Szufnarę, Halinę Więcek, Stefana Krajnika, Kazimierza Leszko, Grzegorza Kukłę, Magdalenę Kasperkiewicz, Krystynę i Czesława Fiut reprezentowanych przez radcę prawnego Pawła Sokoła, Zofię i Piotra Rotko reprezentowanych przez radcę prawnego Pawła Sokoła, Kazimierza Trybusa reprezentowanego przez radcę prawnego Pawła Sokoła, Patryka Książka reprezentowanego przez radcę prawnego Pawła Sokoła

utrzymuję w mocy zaskarżoną decyzję.

Uzasadnienie

Decyzją z 6 września 2021 r., znak: GN.6810.3.3.2012, Starosta Gorlicki zatwierdził projekt scalenia gruntów wsi Sękowa, gmina Sękowa, powiat gorlicki, wszczętego na wniosek większości właścicieli gruntów postanowieniem z 26 stycznia 2012 r., znak: GN.6810.3.3.2012, (punkt I sentencji decyzji). Projekt scalenia gruntów wsi Sękowa obejmujących 1159,9423 ha został przedstawiony: na mapie obszaru scalenia gruntów sporządzonej na 17 arkuszach w skali 1:2000 – stanowiącej załącznik nr 1 do wydanej decyzji oraz w rejestrze szacunku porównawczego gruntów po scaleniu – stanowiącym załącznik nr 2 do tej decyzji.

Odnosnie do pozostałych kwestii w zakresie przedmiotowego scalenia Starosta Gorlicki orzekł w punktach od II do XVI sentencji zaskarżonej decyzji, zatwierdzających pozostałe załączniki wydanej decyzji, tj. nr 3 – nr 13, stanowiące jej nierozdzielalną część, w tym o ustaleniu zasad i terminów objęcia w posiadanie gruntów wydzielonych w wyniku scalenia orzekł w punkcie V sentencji w sposób opisany w załączniku nr 5 do decyzji.

W uzasadnieniu wydanego rozstrzygnięcia organ I instancji przedstawił m.in. dotychczasowy przebieg prowadzonego postępowania. W załączniku nr 3 do decyzji wymienił złożone zastrzeżenia do projektu scalenia wniesione w ustawowym terminie (14 dni od okazania projektu scalenia) przez uczestników postępowania scaleniowego, wyniki rozpoznania tych zastrzeżeń przez komisję doradczą oraz stanowisko organu w tej sprawie. Stwierdził, że argumentami do przeprowadzenia scalenia były: niekorzystna struktura obszarowa gospodarstw, zbyt duże rozdrobnienie działek, wydłużony ich kształt oraz występowanie działek w tzw. szachownicy. Uznał, że zrealizowano postawione cele scalenia, a opracowany projekt scalenia jest racjonalny pod względem gospodarczym i zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. Podstawę projektowania rozłogu pól i przebiegu dróg stanowiły założenia do projektu scalenia.



Od decyzji Starosty, w ustawowym terminie, wnieśli odwołania: Bogusław Głód, Adam Gryboś, Ewa Keller – reprezentowana przez Marię Wieczorek, Maria Wieczorek, Katarzyna Kołodziej, Teresa Dziedzic – działająca przez Bartosza Dziedzica, Irena Szufnara, Krystyna Wiśniewska - działającą przez Irenę Szufnarę, Halina Więcek, Stefan Krajnik, Kazimierz Leszko, Grzegorz Kukła, Magdalena Kasperkiewicz, Krystyna i Czesław Fiut – reprezentowani przez radcę prawnego Pawła Sokoła, Zofia i Piotr Rotko - reprezentowani przez radcę prawnego Pawła Sokoła, Kazimierz Trybus - reprezentowany przez radcę prawnego Pawła Sokoła, Patryk Książek - reprezentowany przez radcę prawnego Pawła Sokoła. Skarżący zakwestionowali prawidłowość wydanego przez organ I instancji rozstrzygnięcia w zakresie gruntów stanowiących ich własność (współwłasność) oraz wnieśli o uchylenie zaskarżonej decyzji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Organ odwoławczy zaznacza, że niezależnie od ilości wniesionych odwołań, są one rozpatrywane łącznie i wydawana jest tylko jedna decyzja organu II instancji. Pomimo bowiem wielości odwołań, przed organem toczy się jedno postępowanie odwoławcze.

Wojewoda Małopolski rozpatrując powyższe odwołania oraz całość materiału dowodowego zebranego w sprawie stwierdził, co następuje:

Przedmiotowe postępowanie scaleniowe zostało wszczęte w 2012 r. pod rządami ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. poz. 1749 ze zmianami – dalej: ustawy s.w.g. 2003). Wymaga podkreślenia, iż zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2013 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2013 roku, poz. 1157 - dalej: ustawa zmieniająca z 2013 r.) w przedmiotowym scaleniu mają zastosowanie przepisy w brzmieniu sprzed jej nowelizacji. Bowiem przepis art. 2 ust. 1 ustawy zmieniającej z 2013 r. stanowi, że *do postępowań scaleniowych lub wymiennych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.*

Postępowanie dotyczące scalania określonej powierzchni gruntów dotyczy jednej sprawy administracyjnej, w której stronami jest wielu właścicieli czy posiadaczy gospodarstw (uczestników scalenia) i która powinna zostać załatwiona wydaniem jednej decyzji rozstrzygającej i konkretyzującej prawa i obowiązki wszystkich uczestników scalenia. W takich przypadkach uprawnienia (obowiązki) współuczestników nie są wspólne, ale pomiędzy interesami prawnymi poszczególnych podmiotów istnieją więzy wewnętrznej zależności i materialnego związku. Wyznaczony obszar scalenia ma charakter wiążący dla całego postępowania i wyznacza zakres przedmiotowy sprawy administracyjnej.

Postępowanie scaleniowe obejmujące grunty położone we wsi Sękowa, gmina Sękowa o powierzchni 1157,7920 ha Starosta Gorlicki wszczął postanowieniem z 26 stycznia 2012 r., znak: GN.6810.3.3.2012 *na wniosek właścicieli gruntów położonych we wsi Sękowa, gmina Sękowa, których łączny obszar przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia.* Wniosek ten złożył Sołtys wsi Sękowa pismem z 13 stycznia 2011 r.

W treści postanowienia zawarto wykaz właścicieli gruntów, którzy wystąpili o wszczęcie przedmiotowego postępowania scaleniowego. Natomiast w załączniku nr 1 do postanowienia przedstawiono *wykaz uczestników scalenia.* W uzasadnieniu postanowienia Starosta wskazał, że powierzchnia gruntów, których właściciele złożyli wniosek o wszczęcie postępowania scaleniowego wynosi 794,3725 ha, co stanowi 68,61% powierzchni wsi, a więc przekracza połowę powierzchni projektowanego obszaru scalenia, co spełnia wymóg zawarty w art. 3 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Zgodnie z art. 20 ustawy s.w.g. 2003 stan własności oraz posiadania gruntów przyjęto i określono według danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków. Ponadto Starosta wskazał, że *przeprowadzenie postępowania scaleniowego jest uzasadnione, ponieważ grunty wnioskodawców charakteryzują się niekorzystną strukturą obszarową, są rozdrobnione, nadmiernie wydłużone lub znajdują się w szachownicy. Stan taki wpływa niekorzystnie na prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej. W związku z tym uzasadniona jest potrzeba dokonania scalenia gruntów w celu zmniejszenia ilości działek*

o niedogodnych kształtach do upraw mechanicznych, zmniejszenia odległości pól od gospodarstw oraz racjonalnego ukształtowania rozłogów i sieci dróg. Na postanowienie Starosty nie wpłynęło ani jedno zażalenie.

Wspomnieć przy tym należy, że zaistniała różnica między polem powierzchni wsi Sękowa wskazanym w postanowieniu o wszczęciu postępowania scaleniowego, tj. 1157,7920 ha, a podanym w zaskarżonej decyzji, tj. 1159,9423 ha, wynika z dokonanego w ramach postępowania ustalenia granic obszaru scalenia, obliczenia powierzchni obiektu scaleniowego na podstawie danych z pomiaru bezpośredniego i analitycznego obliczenia powierzchni z dokładnością do 1 m², zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a nie ze zmiany obszaru scalenia (tj. włączenia dodatkowych działek). Rozbieżność pomiędzy tymi wartościami wynosząca 0,2% powierzchni wskazanej w postanowieniu o wszczęciu postępowania scaleniowego, wynikająca z aktualizacji pomiarów granic działek w obszarze scalenia, nie stanowi o wadliwości decyzji.

Prace scaleniowe gruntów wsi Sękowa koordynuje i wykonuje Samorząd Województwa Małopolskiego przy pomocy Małopolskiego Biura Geodezji i Terenów Rolnych Sp. z o.o. w Tarnowie (dalej: MBGiTR), z którym 27 sierpnia 2018 r. została zawarta umowa na wykonywanie prac scaleniowych. Z kolei finansowanie prac scaleniowych i zagospodarowania poscaleniowego realizowane jest z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020. Samorząd Województwa Małopolskiego podpisał z Powiatem Gorlickim 20 kwietnia 2018 r. umowę o przyznaniu pomocy w kwocie 13 508 483,70 zł na realizację operacji scalania gruntów wsi Sękowa, która stanowi 100% kosztów kwalifikowanych operacji, z czego poziom pomocy ze środków europejskich EFRROW w formie refundacji wynosi 8 595 448,00 zł, tj. 63,63% poniesionych kosztów kwalifikowanych operacji. Pozostałe koszty zostaną pokryte ze środków budżetu państwa. Realizacja operacji scalania gruntów wraz z zagospodarowaniem poscaleniowym ma być zakończona do 30 czerwca 2023 r.

Dla przedmiotowego obiektu Krakowskie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Krakowie opracowało założenia do projektu scalenia gruntów. Założenia zawierają m.in. analizę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sękowa obejmującego wieś Sękowa. Został on podjęty uchwałą nr XVII/112/2004 z 26 listopada 2004 r., a następnie zmieniony uchwałą nr XXIX/207/2006 z 10 kwietnia 2006 r. oraz uchwałami z 23 lutego 2007 r., 30 kwietnia 2007 r., 10 listopada 2010 r., 28 marca 2012 r. i 29 maja 2014 r.

Wykonawca scalenia zgłosił prace geodezyjne w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod numerem id 6640.427.2015. 1 czerwca 2018 r. Starosta Gorlicki powołał na Inspektora Nadzoru Geodezyjnego, wyłonionego w drodze przetargu nieograniczonego w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych, geodetę uprawnionego Krzysztofa Popka, który na zlecenie Starosty sporządził Warunki Techniczne realizacji prac scaleniowych a następnie sprawował bezpośredni nadzór nad ich wykonaniem.

5 września 2012 r., po uprzednim uzyskaniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Krakowie, wyrażonej w piśmie z 24 kwietnia 2012 r., Starosta Gorlicki wydał z urzędu decyzję znak: GN.6810.3.3.2012, określającą środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia, które należało uwzględnić w pracach scaleniowych. Scalenie zostało bowiem uznane za przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

O terminach i miejscach organizowanych zebrań uczestnicy scalenia byli informowani stosownymi obwieszczeniami przez Starostę na podstawie art. 31 ustawy s.w.g. 2003.

Sąd Rejonowy w Gorlicach Wydział V Ksiąg Wieczystych na wniosek Starosty uczynił w księgach wieczystych wzmiankę o wszczęciu postępowania scaleniowego na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003.

Rada uczestników scalenia w liczbie 12 osób (w tym Bartosz Dziedzic – pełnomocnik Teresy Dziedzic), będąca społecznym organem doradczym, została wybrana 3 kwietnia 2019 r. na zebraniu zwołanym przez Starostę. Jako geodetę projektanta scalenia do szacowania gruntów, wyłożenia wyników szacowania gruntów oraz opracowania projektu scalenia i okazania projektu na przedmiotowym obiekcie Starosta upoważnił 28 marca 2019 r. Bartłomieja Piwka (nr upr. 19851, zakres 1,2,5) z MBGiTR.

22 maja 2019 r. na zebraniu (zwołanym w II terminie) obecni uczestnicy postępowania scaleniowego podjęli uchwałę nr 1/2019 w sprawie ustalenia zasad szacunku porównawczego gruntów wsi Sękowa. Z uwagi na zarzuty odwołań wymaga przypomnienia, że za podstawę ustalonych zasad szacunku uczestnicy scalenia w drodze uchwały przyjęli ustaloną wartość punktową 1 ha gruntu w zależności od jego klasy bonitacyjnej wykazanej w ewidencji gruntów i budynków oraz przeznaczenia gruntów określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sękowa. Ustalona wartość punktowa 1 ha gruntów ornych poszczególnych klas bonitacyjnych wynosi: IIIb-65, IVa-60, IVb-55, V-50, VI-45. Dla użytków zielonych (łąki i pastwiska trwałe) poszczególnych klas bonitacyjnych ustalono: IV-45, V-40, VI-35. Dla gruntów zabudowanych i przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze wartość za 1 ha ustalono w wysokości 250 punktów szacunkowych. Dla gruntów pod drogami wartość za 1 ha ustalono jako wartość konturu przyległego o niższej wartości. Ponadto ustalono, że *w koniecznych przypadkach wartość drzew i krzewów oraz innych części składowych gruntów zostanie ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami a ewentualne rozliczenie w tym zakresie nastąpi pomiędzy zainteresowanymi (dotychczasowym a nowym właścicielem)*. Ustalone przez uczestników scalenia w drodze uchwały zasady szacunku gruntów nie przewidywały wpływu nachylenia terenu, zacienienia, podmakania, czy położenia elementów sieci uzbrojenia terenu na wartość gruntów, które to czynniki podnoszone są w niektórych odwołaniach.

Komisję pełniącą funkcje doradcze przy szacowaniu oraz opracowaniu projektu scalenia gruntów (zwaną dalej komisją, komisją doradczą lub komisją scaleniową), o której mowa w art. 10 ustawy s.w.g. 2003, Starosta powołał 23 kwietnia 2019 r. Z uwagi jednak na zmianę przedstawiciela Starosty Gorlickiego 23 października 2020 r. wydane zostało postanowienie zmieniające. W skład komisji doradczej, oprócz wszystkich członków rady uczestników scalenia, weszli: przedstawiciel Galicyjskiego Związku Hodowców i Producentów Bydła, przedstawiciel Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, przedstawiciel Starosty Gorlickiego, przedstawiciel Małopolskiej Izby Rolniczej.

Wyniki oszacowania gruntów dokonanych przez geodetę projektanta scalenia przy udziale komisji doradczej i terminy ich udostępnienia do publicznego wglądu (tj. 13, 16, 17-20, 23 września 2019 r.) ogłoszono 12 września 2019 r. na zebraniu zwołanym przez Starostę stosownym obwieszczeniem. W wyznaczonym na to okresie nie zostały wniesione zastrzeżenia do dokonanego szacunku. W związku z powyższym 27 września 2019 r. obecni na zwołanym w drugim terminie zebraniu uczestnicy scalenia w formie uchwały nr 2/2019 wyrazili jednogłośnie zgodę na dokonany szacunek. Załącznikami graficznymi do tej uchwały są mapy szacunku porównawczego gruntów.

Projekt scalenia gruntów okazano uczestnikom scalenia w dniach: od 28 września do 16 listopada 2020 r. O terminie i miejscu okazania projektu na gruncie i udostępnienia go do wglądu zostali oni zawiadomieni indywidualnie, listownie za zwrotnym potwierdzeniem odbioru (zwrotne potwierdzenia odbioru znajdują się w aktach sprawy) oraz przez obwieszczenie Starosty. Organ ten w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji stwierdził, że w trakcie okazania uczestnicy scalenia zostali zapoznani z projektowanym przebiegiem granic na gruncie, położeniem znaków granicznych, wartością szacunkową i powierzchnią wydzielonych im działek oraz zasadami objęcia w posiadanie wydzielonych gruntów. Ponadto uczestnicy scalenia mogli 12, 13 i 16 listopada 2020 r. zapoznać się z projektem scalenia w kancelarii scaleniowej znajdującej się w remizie OSP w Sękowej. Do okazanego projektu scalenia gruntów wsi Sękowa w ustawowym terminie zostało złożonych 115 zastrzeżeń.

W tym miejscu wymaga wskazania, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003 opiniowanie zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów przez komisję odbywa się w obecności zainteresowanych uczestników scalenia oraz przynajmniej połowy liczby członków komisji. Z kolei ust. 3 tego przepisu stanowi, że o terminie i miejscu posiedzenia komisji oraz dokonywania oględzin powiadamia się zainteresowanych uczestników scalenia na piśmie lub w inny sposób przyjęty w danej miejscowości, co najmniej na 3 dni przed wyznaczonym terminem. Natomiast nieobecność zainteresowanych uczestników scalenia na posiedzeniu komisji lub przy dokonywaniu przez nią oględzin nie ma wpływu na przebieg jej czynności, jeżeli zostali prawidłowo zawiadomieni i wezwani do udziału w tych czynnościach (ust. 4). Jak ustalił organ II instancji geodeta projektant scalenia z zespołem wykonawczym w ramach prac scaleniowych przeprowadził wywiad terenowy oraz sporządził z tych czynności stosowną dokumentację.

Na skutek zgłoszonych i rozpatrzonych zastrzeżeń do sporządzonego projektu scalenia gruntów wprowadzono zmiany komisyjne, wyznaczono je na gruncie i okazano, po uprzednim zawiadomieniu, zainteresowanym uczestnikom scalenia (zwrotne potwierdzenia odbioru znajdują się w aktach sprawy). Wykaz zaprojektowanych ekwiwalentów po zmianach komisyjnych dla przedmiotowego obiektu znajduje się w Tomie II operatu scaleniowego id P.1205.2021.2441.

Sposób rozpatrzenia przez Starostę Gorlickiego 115 złożonych zastrzeżeń został przedstawiony w załączniku nr 3 do zaskarżonej decyzji pn. *Wykaz zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów obrębu Sękowa*. Samo rozstrzygnięcie o tym stanowi punkt III sentencji zaskarżonej decyzji. Co więcej, jeszcze przed wydaniem decyzji Starosta pisemnie poinformował wnoszących zastrzeżenia o swoim stanowisku. Należy zaznaczyć w tym miejscu, iż procedura opisana w ustawie s.w.g. 2003 nie przewiduje wycofania oświadczenia złożonego do protokołu, czy to przed komisją, czy przed geodetą.

Obszerna dokumentacja operatu scaleniowego związana ze zgłoszoną pracą geodezyjną pod numerem: 6640.1540.2018 została wykonana przez MBGiTR Sp. z o. o. w Tarnowie i przekazana Staroście Gorlickiemu etapami. Po kontroli z wynikiem pozytywnym i odbiorze została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (pzgik).

Przed wydaniem decyzji Starosta zawiadomił uczestników postępowania obwieszczeniem z 1 lipca 2021 r., znak: GN.042.18.2021, o możliwości zapoznania się, na podstawie art. 10 § 1 K.p.a., ze zgromadzonym w postępowaniu materiałem dowodowym.

Ostatecznie Starosta, mając na względzie art. 27 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003, z którego wynika, że projekt scalenia gruntów może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń, wydał 6 września 2021 r. decyzję orzekającą o zatwierdzeniu projektu scalenia gruntów. Decyzja Starosty, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003, została odczytana na zebraniu uczestników scalenia oraz wywieszona na okres 14 dni na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gorlicach, Urzędu Gminy Sękowa oraz we wsi Sękowa, co potwierdzają stosowne protokoły, a dodatkowo została umieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Gorlicach. Starosta wskazał w uzasadnieniu wydanej decyzji, że załączniki nr 1-13 do decyzji, zawierające dane osobowe, z uwagi na obowiązujące przepisy z zakresu ochrony danych osobowych *dostępne będą do wglądu na zebraniu w dniu dzisiejszym [dniu odczytania decyzji] oraz w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gorlicach Wydział Gospodarki Nieruchomościami, pokój 207, ul. 11-go Listopada 6, w godzinach od 8-mej do 15-stej, w terminie 14-tu dni od dnia podania do wiadomości niniejszej decyzji oraz w terminie 14 dni od dnia doręczenia przysługującym stronom do wniesienia odwołania.*

Przechodząc do oceny projektu scalenia trzeba najpierw wskazać, iż zgodnie z art. 8 ustawy s.w.g. 2003 uczestnicy scalenia otrzymują grunty o równej wartości szacunkowej w zamian za dotychczas posiadane; za równą wartość szacunkową uważa się również wartość o różnicy nieprzekraczającej 3% (ust. 1). W wypadkach gdy ze względów technicznych nie jest możliwe wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej, stosuje się dopłaty pieniężne

(tzw. „dopłaty techniczne”). Dopłaty przysługują za różnicę wartości szacunkowej przekraczającą 3% (ust. 2). Na wniosek uczestnika scalenia lub wymiany przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio w razie wydzielenia gruntów o innej wartości szacunkowej (ust. 3). Wysokość dopłat ustala się według cen przyjętych przy szacowaniu gruntów objętych scaleniem (ust. 4). Dopłaty uczestnikom scalenia są wypłacane ze środków powiatu jednorazowo, w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia (ust. 5). Uczestnik scalenia zobowiązany do dopłaty uiszcza ją w terminie dwóch miesięcy po zakończeniu scalenia, na rachunek powiatu (ust. 6).

Wymaga zaznaczenia, że dla scalania gruntów w Sękowej wszczętego w 2012 r. zastosowanie dopłat w wypadkach, gdy ze względów technicznych nie jest możliwe wydzielenie gruntów o równej wartości szacunkowej, nie wymaga uprzednio wniosku uczestnika scalenia gruntów. Konieczność złożenia stosownych wniosków w przypadku zastosowania dopłat została wprowadzona dopiero przepisem art. 8 ust. 3 ustawy zmieniającej z 2013 r.

Z kolei art. 14 ustawy s.w.g. 2003 stanowi: *1. W zamian za objęte scaleniem lub wymianą lasy i grunty leśne oraz sady, ogrody, chmielniki i inne uprawy specjalne wydziela się użytki możliwie tego samego rodzaju i tej samej jakości. Jeżeli nie jest to możliwe, wydziela się inne użytki i stosuje dopłatę pieniężną, odpowiadającą różnicy wartości drzewostanów, drzew i krzewów, a także innych części składowych gruntów. Za zgodą uczestnika scalenia lub wymiany można wydzielić inne użytki odpowiadające wartości dopłaty. 2. Przy zachowaniu wartości gruntów sprzed scalenia, bez zgody uczestnika scalenia, różnica powierzchni wydzielonych mu gruntów w stosunku do powierzchni gruntów objętych scaleniem nie może przekraczać: 1) 20% powierzchni gruntów objętych scaleniem; 2) 10% dotychczas posiadanych gruntów o szczególnie wysokiej przydatności rolniczej lub gruntów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele nierolnicze.*

W przedmiotowym scaleniu został także zastosowany przepis art. 17 ust. 1-3 ustawy s.w.g. 2003, zgodnie z którym: *Grunty niezbędne na cele miejscowej użyteczności publicznej, pod ulice i drogi publiczne oraz pod wykonane i utrzymywane na koszt Skarbu Państwa albo przewidziane do takiego wykonania i utrzymywania urządzenia melioracji wodnych można za zgodą Agencji wydzielać z gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, uwzględniając uzasadnione interesy osób korzystających z tych gruntów (ust. 1). Jeżeli na terenie objętym scaleniem nie ma gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, grunty na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi wydziela się z gruntów uczestników scalenia, a każdemu z nich zmniejsza się przysługujący mu obszar gruntów o część, której wartość szacunkowa odpowiada stosunkowi wartości szacunkowej gruntów przeznaczonych na wymienione cele do wartości wszystkich scalanych gruntów (ust. 2). Grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi przechodzą na własność gminy (ust. 3). Co istotne, ustawa ta nie przewiduje za takie grunty dopłat.*

W tym miejscu wymaga przypomnienia, co zostało wskazane w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, że *za grunty przeznaczone na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi, zostały wykorzystane grunty Gminy Sękowa, które były wykorzystywane jako drogi. Jednakże ich ilość w pracach projektowych okazała się niewystarczająca.(...) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa zgodził się na przeznaczenie jedynie 3,5021 ha gruntów o wartości 596,87 punktu szacunkowego. Była to ilość niewystarczająca. Konieczne zatem było zastosowanie tzw. potrąceń z gruntów uczestników scalenia na w/w cele zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów. Ze względu, iż przez scaleniem łączna powierzchnia dróg wynosiła 17,4885 ha o wartości 2541,21 punktu szacunkowego, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa przeznaczył 3,5021 ha o wartości 596,87 punktu szacunkowego, a po scaleniu powierzchnia dróg wynosi 42,2436 ha o wartości 5244,84 punktu szacunkowego, koniecznym było pomniejszenie każdemu z uczestników scalenia należnych im ekwiwalentów o 1,89% wartości. Takie działania spowodowały, że nowoprojektowane i istniejące drogi zapewniają dojazd do większości działek wydzielonych w wyniku scalenia gruntów. Pozyskane grunty, na podstawie art. 17 ust. 3 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów przechodzą na własność Gminy Sękowa.*

O konieczności wydzielenia gruntów pod drogi dojazdowe oraz poszerzeniu istniejących dróg i budowy nowych oraz o pomniejszeniu z tego tytułu należnych ekwiwalentów o ok 2% wartości gruntów posiadanych przed scaleniem uczestnicy postępowania byli informowani m.in. na zebraniu 22 maja 2019 r. zwołanym przez Starostę celem ustalenia zasad szacunku.

Scalenie ze swej natury przekształca układ własnościowy, ukierunkowując go na realizację celów, o jakich mowa w ustawie s.w.g. 2003. Rozbudowa sieci drogowej przedstawiona na mapie z projektem scalenia, w ocenie organu odwoławczego jest prawidłowa, racjonalna i wpisuje się w kontekst pragmatyczny wytyczony art. 1 ustawy s.g.w. 2003.

Wymaga także przypomnienia, iż na podstawie art. 20 ustawy s.w.g. 2003 stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klasy gruntów określa się w ramach prowadzonych prac scaleniowych według danych ewidencji gruntów. Jeżeli zachodzi konieczność aktualizacji danych ewidencyjnych, wykonawca scalenia wykonuje prace z tego zakresu. W rozpatrywanej sprawie takie czynności były wykonywane, gdyż ich wyniki zawiera zgromadzona dokumentacja z aktualizacji klasyfikacji gleboznawczej, użytków gruntowych oraz z ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych.

Na podstawie przekazanej przez Starostę dokumentacji scaleniowej oraz dokonaniu analizy wniesionych odwołań organ odwoławczy stwierdził, iż wszystkie zarzuty w nich podniesione są niezasadne.

Odnosząc się łącznie do odwołań zawierających podobne zarzuty, a także indywidualnie do każdego z nich, organ odwoławczy stwierdził, co następuje:

Już na wstępie wskazać należy, za ugruntowanym stanowiskiem sądów administracyjnych, że przydział działek nowo wydzielonych opiera się na uznaniu administracyjnym, w ramach którego organ wyważa interesy wszystkich uczestników scalenia dokonując wyboru najbardziej racjonalnego. Nawet naruszenie indywidualnego interesu uczestnika postępowania nie może podważać legalności decyzji scaleniowej, jeżeli została zachowana podstawowa zasada wydzielenia gruntów określona w art. 8 ust. 1 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Decyzja, o której mowa, mająca na celu korzystniejsze ukształtowanie warunków prowadzenia przez uczestników scalenia gospodarki rolnej, obejmuje zatem cały obszar scalenia gruntów regulując, w drodze swoistego kompromisu, sytuację wszystkich uczestników scalenia gruntów. Jest więc oczywiste, że nagromadzenie indywidualnych interesów, z natury różnych, powoduje, że ich pełna realizacja w takim postępowaniu nie jest możliwa. Gwarancję przeciwdziałania w omawianym postępowaniu pokrzywdzeniu poszczególnych uczestników stanowią przepisy regulujące zasady przydzielania gruntów, w szczególności przepisy art. 8 i art. 14 ustawy s.w.g. 2003 oraz instytucja rady uczestników scalenia i komisji doradczej.

Odnosząc się do zarzutów, które znalazły się w odwołaniach: Stefana Krajnika, Ewy Keller, Marii Wieczorek, Katarzyny Kołodziej, Haliny Więcek, Magdaleny Kasperkiewicz, Krystyny i Czesława Fiut, Zofii i Piotra Rotko, Patryka Książka, Kazimierza Trybusa, opartych na uznaniu, iż przeprowadzone scalenie nie tworzy korzystniejszych warunków gospodarowania i nie poprawia ich struktury obszarowej, a tym samym wydana decyzja narusza przepis art. 1 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003, organ odwoławczy wyjaśnia, że sądy administracyjne w swoich wyrokach podkreślają, iż realizacja celów scalania gruntów określonych w tym przepisie nie może dotyczyć każdej pojedynczej działki a decyzja scaleniowa jest wynikiem pewnego kompromisu. Niekiedy bowiem kosztem jednej działki lub jednego uczestnika scalenia, następuje istotna poprawa warunków gospodarowania na innych działkach, uzasadniająca w łącznym rozrachunku przyjęte rozwiązanie. Istotne i konieczne jest jednak to, aby cel scalenia, czyli stworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstwa rolnego, racjonalne ukształtowanie rozłogów gruntów oraz dostosowanie granic nieruchomości do systemu dróg oraz rzeźby terenu, został zrealizowany odnośnie do każdego z gospodarstw rolnych wydzielonych w wyniku scalenia.

W ramach weryfikacji realizacji celu przedmiotowego scalenia ustalono m.in., że liczba działek przed scaleniem wynosiła 5614, a po scaleniu - 2812. Według założeń do projektu scalenia przed scaleniem było 71 km dróg transportu rolnego, z czego: 35 km przebiegało po gruntach gminnych, 28 km przebiegało po gruntach prywatnych, 8 km stanowiły drogi leśne wewnątrz zawartych kompleksów Lasów Państwowych. W ramach prac scaleniowych wydzielono drogi transportu rolnego o długości 60 km. Dla 225 działek ewidencyjnych zniesiono współwłasność (dotyczy 41 jednostek rejestrowych), a dla 164 - służebność gruntową (dotyczy 109 ksiąg wieczystych). Dostosowano granice do systemu urządzeń melioracji wodnych, dróg (istniejących jezdni) oraz rzeźby terenu. Zdaniem organu odwoławczego opracowany projekt scalenia stworzył bardziej dogodne warunki do gospodarowania gruntami wszystkim uczestnikom scalenia, poprawił również strukturę obszarową gospodarstw, gdyż zlikwidował uciążliwą szachownicę gruntów, poprawił ich rozłóg, kształt, zmniejszył liczbę działek w gospodarstwach, poprawił dostępność do dróg publicznych, a także w wyniku scalenia uregulowany zostanie stan prawny wielu dotychczasowych szlaków drogowych.

Ocena, czy przeprowadzone scalenie istotnie spowodowało poprawę struktury obszarowej i warunków gospodarowania ma oczywiście charakter w dużej mierze uznaniowy i opinia w tej mierze organu administracji publicznej nie musi być zgodna z subiektywnym odczuciem właściciela konkretnego gospodarstwa. Przy opracowywaniu projektu scalenia organy administracyjne korzystają bowiem z pewnej swobody, niezbędnej dla wybrania optymalnego w danych warunkach rozwiązania, przy jednoczesnym uwzględnieniu – w miarę możliwości – interesów i wniosków wszystkich uczestników scalenia gruntów. Zatem, mając na uwadze zarówno indywidualne sytuacje odwołujących się stron (skarżących), co zostanie omówione w dalszej części decyzji, jak i całość projektu, zarzut naruszenia art. 1 ustawy s.w.g. 2003 uznano za niezasadny.

Z kolei weryfikując obszary gruntów zabudowanych na mapach ewidencyjnych, mapach zasadniczych i ortofotomapie oraz nowoprojektowane granice działek, organ odwoławczy uznał, że wbrew zarzutom stawianym w odwołaniach Magdaleny Kasperkiewicz, Katarzyny Kołodziej, Haliny Więcek, Stefana Krajnika, Zofii i Piotra Rotko oraz Patryka Książka, w ramach prac scaleniowych nie nastąpiło wydzielenie gruntów zabudowanych budynkami wraz z niezbędnym ich otoczeniem innym uczestnikom scalenia, o czym mowa w przepisie art. 2 ust. 3 ustawy s.w.g. 2003. Z tego przepisu wynika, że zgoda właściciela gruntów zabudowanych była niezbędna nie do objęcia ich scaleniem, lecz do dokonania rozliczeń za pozostawiane przez uczestnika scalenia zabudowania na gruncie, które po scaleniu nie stanowiły już jego własności, co nie zachodzi w przedmiotowej sprawie. Jeżeli więc w wyniku scalenia uczestnik scalenia nadal pozostaje właścicielem tej samej działki zabudowanej o nowo pomierzonych granicach, kwestia wyrażenia przez niego zgody na objęcie jej scaleniem jest irrelevantna (por. wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. II SA/Rz 901/19 z 11 lutego 2020 r.).

Zarzut naruszenia przepisu art. 2 ust. 3a ustawy s.w.g. w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 października 2013 roku (*Zmiana granic nieruchomości zabudowanej może być dokonywana w trakcie scalenia gruntów pod warunkiem, że nie pogorszy to warunków korzystania z takiej nieruchomości, w szczególności dostępu do budynków*) zawarte w odwołaniach M. Kasperkiewicz, K. Kołodziej, Haliny Więcek, S. Krajnika, Z. i P. Rotko, Patryka Książka są niezasadne, gdyż w przedmiotowej sprawie przepis ten nie ma zastosowania. Został bowiem wprowadzony dopiero ustawą z 30 sierpnia 2013 r. o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U.2013.1157). Tymczasem art. 2 ust. 1 tej ustawy stanowi, że *do postępowań scaleniowych lub wymiennych wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe*.

Jak zresztą ustalono, w ramach przedmiotowego scalenia nie miała miejsca sytuacja określona w art. 2 ust. 3 ustawy s.w.g. 2003. Zatwierdzony projekt scalenia gruntów wsi Sękowa przewiduje wyłącznie drobną modyfikację granic nieruchomości zabudowanych, która uwzględnia konieczność wytyczenia niezbędnych i optymalnych szlaków drogowych oraz ma

na uwadze stan zagospodarowania terenu (w tym istniejące szlaki drogowe, elementy uzbrojenia terenu, ogrodzenia, mury oporowe, istniejące drzewa i krzewy oraz skarpy). Projekt nie przewiduje wydzielenia gruntów zabudowanych budynkami innemu uczestnikowi. Ustawa o zmianie ustawy o scalaniu i wymianie gruntów z 29 lipca 2011 r. (Dz.U.2011.185.1097) wprowadziła do ustawy s.w.g. m.in. pojęcie *gruntów zabudowanych* - rozumie się przez to grunty pod budynkami, a także obszary do nich przyległe, w tym podwórza, umożliwiające właściwe wykorzystanie budynków. Zatem w świetle ww. przepisu przez grunt zabudowany nie należy rozumieć całego obszaru działki siedliskowej jako takiej, ale tylko tą jej część, która jest niezbędna do właściwego (racjonalnego) wykorzystania budynków i nie zachodzi konieczność rozbiórki lub przeniesienia budynków. Tym samym zarzuty odwołań w tym zakresie są nieuzasadnione.

Nieuzasadnione są również zarzuty skarżących co do zbyt bliskiej lokalizacji elementów sieci uzbrojenia terenu od projektowanych dróg. W trakcie prac związanych z budową lub modernizacją dróg, które będą realizowane w ramach zagospodarowania poscaleniowego, do zadań wykonawcy oraz kierownika budowy należeć będzie zapewnienie bezpieczeństwa tych urządzeń oraz odpowiednie ich zachowanie lub przesunięcie. Koszty zagospodarowania poscaleniowego wsi Sękowa pokrywa Starosta Gorlicki z otrzymanej przez powiat dotacji na ten cel.

Fakt, że organ nie uwzględnił części propozycji składanych przez skarżących co do przebiegu nowoprojektowanych granic nie jest wystarczający do uznania, że w tym zakresie organ naruszył prawo. Ustalony przebieg granic nie pogorszył bowiem warunków korzystania z nieruchomości skarżących ani też dostępu do budynków. Warianty proponowane przez skarżących były analizowane zarówno przez projektanta scalenia, komisję scaleniową (w obecności zainteresowanych uczestników scalenia) oraz organ scaleniowy, jednakże z przyczyn obiektywnych nie wszystkie propozycje mogły zostać uwzględnione, co zostało omówione na posiedzeniach komisji doradczej oraz wyjaśnione przez Starostę w pisemnych odpowiedziach składającym zastrzeżenia lub w załączniku nr 3 do decyzji pn. *Wykaz zastrzeżeń do projektu scalenia gruntów obrębu Sękowa*.

Podkreślenia wymaga także, iż przy ustalaniu należnego ekwiwalentu za grunty szacowane posiadane przed scaleniem istotna jest ich wartość szacunkowa przedstawiona w punktach szacunkowych (dalej zamiennie: pkt), nie zaś powierzchnia działek czy pojedynczej działki (art. 8 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003). Nie budzi również wątpliwości, że w trakcie scalenia na nowo kształtuje się powierzchnia gruntów. Z uwagi na obszar scalenia, konieczność wydzielenia dróg oraz konieczność uwzględnienia interesów innych uczestników scalenia, niemożliwe jest pozostawienie na gruncie sytuacji tożsamej z pierwotną. Należy podkreślić, że w postępowaniu scaleniowym kształtowane są granice wydzielanych na nowo nieruchomości, ale nie jest to rozgraniczenie rozumiane jako spór o granice prawa własności.

Zawarte w odwołaniach Haliny Więcek i Stefana Krajnika wnioski o przeprowadzenie oględzin wskazanych w nich gruntów organ II instancji uznaje w okolicznościach sprawy za niezasadne. Zastosowanie takiego środka dowodowego miałoby na celu przedstawienie okoliczności wynikających z akt postępowania, o istnieniu których zarówno projektant scalenia jak i organ scaleniowy miał wiedzę, a które zostały uznane ostatecznie jako niestanowiące o konieczności zmiany projektu scalenia gruntów.

Jeżeli chodzi o zarzut Zofii i Piotra Rotko, Patryka Książka oraz Kazimierza Trybusa zaniechania przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego organ odwoławczy ustalił, że Starosta, po konsultacji przyjętego rozwiązania z inspektorem nadzoru, analizie projektu scalenia, danych wynikowych z wywiadu terenowego i pomiaru sytuacyjno-wysokościowego, mapy ewidencyjnej i zasadniczej oraz ortofotomapy, której kopia została dołączona do protokołu komisji doradczej, a ponadto jest dostępna – wraz (m. in.) z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ukształtowaniem i uzbrojeniem terenu – w portalu krajowym pod adresem <https://www.geoportal.gov.pl> i w portalu gminy Sękowa pod adresem <http://sekowa.e-mapa.net>, ostatecznie uwzględnił opinię komisji i uznał zgłoszone

zastrzeżenia za niezasadne a przyjęte rozwiązanie projektowe za najbardziej optymalne, o czym poinformował skarżących pisemnie przed wydaniem decyzji. W przedmiotowej sprawie został zgromadzony kompletny materiał dowodowy, nie można mówić o zaniechaniu przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i dowodowego w niezbędnym zakresie, zatem zarzuty naruszenia art. 7, 77, 80 K.p.a. nie znajdują potwierdzenia.

Odnosząc się indywidualnie do każdego z odwołań organ odwoławczy stwierdził, co następuje:

1. Adam Gryboś w złożonym odwołaniu nie wyraził zgody na proponowane zmiany dotyczące jego działek ewidencyjnych: nr 1856/3, którą zmniejszono o 3 ary i przeznaczono na wytyczoną drogę; nr 1855/2 o pow. 0,04 ha, która uległa likwidacji; nr 1983/1, nr 1982/1, nr 1985/1 o łącznej powierzchni 0,21 ha z powodu ich przesunięcia pod las, co wg skarżącego zdecydowanie pogarsza jakość i przydatność tych działek pod użytkowanie rolnicze; nr 1973/2, która uległa przesunięciu o 4 metry. Stwierdził, że nie wyraża zgody na: poszerzenie drogi gminnej nr 3734 kosztem działek ewidencyjnych: nr 1935, nr 1934, nr 1946/1; przesunięcie działki ewidencyjnej nr 1946/1 o 2 metry od strony działki ewidencyjnej nr 1946/2 innego uczestnika scalenia; poszerzenie drogi dojazdowej nr 3735 na działki skarżącego nr 1925/2, nr 3811/1, nr 1934. Ponadto zarzucił, że *wszystkie czynności geodezyjne wykonywane były bez jego udziału a nawet bez powiadomienia, a po ich wykonaniu i okazaniu nowych granic żadnej z w.w. nie podpisywałem ponieważ uważam że jest to bezprawie.* Podniósł, iż *w wyniku wszystkich zmian granic i przekształceń jego działek pow. jego gospodarstwa 5,06 ha ma się zmniejszyć o 21,61 ar z tytułu własności oraz 11,5 ar z tytułu współwłasności, oraz że oprócz utraty powierzchni zmieniono mu granice działek i ich położenie z lepszego na gorsze.*

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Adam Gryboś w jednostce rejestrowej 247 posiadał prawo własności do 34 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 5,0664 ha i wartości 246,91 pkt po uwzględnieniu 4,76 pkt potrąceń na cele użyteczności publicznej, stosownie do art. 17 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. W nowym stanie w jednostce rejestrowej 247 wydzielono skarżącemu 17 działek o łącznej powierzchni 4,8503 ha i wartości 246,66 pkt (co daje różnicę – 0,25 pkt, tj. -0,10% na wartości oraz – 4% w zakresie powierzchni). Zatem różnica wartości gruntów przed i po scaleniu w jednostce rejestrowej 247 nie przekracza wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003, a wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2.

Dodatkowo, w jednostce rejestrowej 423 posiadał na współwłasność w częściach ułamkowych działkę ewidencyjną nr 1936 (o szerokości ok 5,5 m) oraz działkę nr 3735 (dr) o łącznej pow. 0,05 ha i wartości 12,26 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W jednostce rejestrowej 974 posiadał na współwłasność w częściach ułamkowych działkę ewidencyjną nr 1971 (dr) o pow. 0,34 ha i wartości 39,62 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej oraz w jednostce rejestrowej 1236 posiadał na współwłasność w częściach ułamkowych długą i b. wąską (ok. 3 m) działkę ewidencyjną nr 3782 o pow. 0,17 ha i wartości 14,11 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia w jednostce rejestrowej 423 wydzielono na dotychczasowych prawach działkę o powierzchni 0,0514 ha i wartości 11,91 pkt (-0,35 pkt, tj. -2,85%). Zatem różnica wartości gruntów przed i po scaleniu w jednostce rejestrowej 423 nie przekracza wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2, a wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2. Z kolei w jednostce rejestrowej 974 wydzielono na dotychczasowych prawach działkę nr 1261 o powierzchni 0,1684 ha i wartości 40,17 pkt (+0,55 pkt, tj. +1,39%), natomiast w jednostce rejestrowej 1236 wydzielono na dotychczasowych prawach działkę nr 1264 o powierzchni 0,0574 ha i wartości 14,35 pkt (+0,24 pkt, tj. +1,70 %). Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003.

Ponieważ na części dotychczasowych gruntów - jednostki 974 i 1236 wydzielono drogę gminną, ekwiwalent dla tych jednostek rejestrowych wydzielono w innym obszarze,

tj. w terenach budowlanych przy działce nr 1260 Adama Grybosia, co jest zgodne z jego życzeniami wpisanymi do karty uczestnika scalenia. Z uwagi na to, że nowoprojektowane działki wydzielono w obszarze o znacznie wyższej wartości szacunkowej niż znajdowały się dotychczas (oraz o korzystniejszym kształcie) zachowując równy ekwiwalent wartościowy nastąpił istotny ubytek powierzchni. Było to jednak konsultowane z uczestnikami scalenia z tych jednostek rejestrowych oraz uzyskało ich aprobatę, co realizuje przepis art. 14 ust. 2 pkt 1. Ustawy s.w.g.2003. Z protokołu posiedzenia komisji z 14 grudnia 2021 r. rozpatrującej zastrzeżenia z 16 października 2020 r. złożone przez 8 uczestników scalenia w zakresie działek nr 3782 i nr 1971 wynika bowiem, że po wyjaśnieniach projektanta scalenia w zakresie projektu przebiegu granic, wartości szacunkowej działek oraz powierzchni projekt scalenia został zaakceptowany, czego dowodzą podpisy pod oświadczeniem, cyt. *Wnoszący zastrzeżenie akceptuje przedstawioną propozycję*. W protokole wpisano także adnotację, że „Pan Adam Gryboś - opuścił posiedzenie przed jego zakończeniem – w trakcie ustaleń wyraził zgodę na planowany przebieg drogi”. Komisja zaproponowała jednogłośnie pozostawić projekt bez zmian. Z kolei z protokołu komisji z 2 lutego 2021 r., rozpatrującej zastrzeżenia Adama Grybosia z 16 października 2020 r. dotyczące działek nr 3782 i 1971 wynika, że po wyjaśnieniach projektanta scalenia w zakresie projektu przebiegu granic, wartości szacunkowej oraz powierzchni działek Adam Gryboś oraz pozostali zainteresowani uczestnicy scalenia obecni na posiedzeniu komisji zaakceptowali projekt, co potwierdzają złożone podpisy w protokole. Komisja zaproponowała jednogłośnie pozostawić projekt bez zmian.

Z kolei zarzut krzywdzącego przesunięcia działek nr: 1983/1, 1982/1, 1985/1 jest niezasadny, gdyż w zamian wydzielono skarżącemu jedną działkę kilkadziesiąt metrów dalej na gruntach o tej samej wartości szacunkowej. Przesunięcia działek ewidencyjnych nr 1946/1 i nr 1973/2 o ok. 2 m i 4 m wynikają z uwarunkowań projektowych oraz konieczności projektowania dróg dojazdowych do nowo tworzonych działek w wyniku scalenia jak i osiągnięcia kompromisu pomiędzy uczestnikami scalenia.

Należy podkreślić, że ok. 90% działek skarżącego pozostało po scaleniu w tym samym położeniu. Natomiast podnoszony w odwołaniu zarzut nieuprawnionego pomniejszenia powierzchni gospodarstwa nie jest zasadny, gdyż w postępowaniu scaleniowym zasadniczym wyznacznikiem poprawności zaprojektowania ekwiwalentu nie jest jego powierzchnia a jego wartość i ta różni się zaledwie o - 0,25 pkt, tj. - 0,02%, co zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy s.w.g. uznaje się za wartość równą wartości gruntów przed scaleniem.

Zaprojektowanie i wydzielenie dróg na części działek ewidencyjnych nr: 1856/3, 1935, 1934, 1884/6, 1946/1, 1925/2, 3811/1 było w ramach przedmiotowego scalenia zabiegiem powszechnym, umożliwiającym osiągnięcie jednego z jego celów, tzn. zapewnienie dostępu do drogi publicznej każdej działce powstałej w wyniku scalenia, w tym także działkom skarżącego.

Wszystkie zarzuty podnoszone w odwołaniu były rozpatrywane przez komisję w obecności skarżącego. Komisja w zakresie gruntów z jednostki rejestrowej 247 zarekomendowała, pozostawienie projektu bez zmian. W zakresie zarzutu braku czynnego udziału w pracach scaleniowych ustalono, że w karcie uczestnika scalenia nr 247 widnieją podpisy skarżącego pod treścią życzeń i uzgodnień z 3 października 2019 r. dotyczących lokalizacji gospodarstwa, oświadczeń z okazania projektu z 15 czerwca 2020 r. i 13 października 2020 r., jak również adnotacje o odmowie złożenia podpisów w dniu 2 października 2020 r. po okazaniu punktów załamania granic jego działek oraz po zapoznaniu z powierzchnią i wartością tych działek.

Z uwagi na uwadze powyższe ustalenia, w tym także akceptacje przez skarżącego projektu scalenia w zakresie gruntów z jednostek rejestrowych nr 974 i nr 1236, w ocenie organu odwoławczego wydzielony ekwiwalent należy uznać za spełniający wymogi przepisu art. 8 ust. 1 oraz art. 14 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Ponadto działki zostały zaprojektowane w sposób racjonalny, uwzględniając część życzeń wpisanych do kart uczestników scalenia. Działki będą miały korzystniejszy kształt niż posiadały przed scaleniem i dostęp do drogi publicznej. Wszystkie zastrzeżenia zostały zgodnie z procedurą zaopiniowane przez komisję scaleniową

oraz rozpatrzone przez Starostę. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

2. Bogusław Głód złożył odwołanie w zakresie przebiegu nowej granicy między działkami nr 705/6 i 709/8 stanowiącymi jego własność, a działkami nr 699/1 i 709/3 (tj. pomiędzy działkami nr 720 i nr 718), z uwagi na to, że nowa granica nie przebiega po istniejącym ogrodzeniu. Proponowana przez geodetę granica przebiega bowiem w odległości kilku metrów od ogrodzenia. Zarzucił, że: *nie został powiadomiony o dacie oraz godzinie wejścia na w/w działki komisji doradczej wraz z geodetą*, nie wydał żadnego upoważnienia do reprezentowania jego interesów w sprawie, na które rzekomo powołuje się geodeta, a podczas pomiarów w/w działek geodeci oraz komisja wprowadzili w błąd jego matkę obecną przy tych czynnościach. W jego ocenie komisja działała stronniczo, a Starosta nie udzielił mu odpowiedzi pomimo kilkakrotnych jego „starań” zmierzających do ustalenia, czy w dokumentacji geodezyjnej w Starostwie znajduje się jakikolwiek dokument stanowiący rzekomo wydane komuś przez niego upoważnienie.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Bogusław Głód w jednostce rejestrowej 210 posiadał prawo własności do 4 działek ewidencyjnych nr: 705/6, 709/8, 604/2, 603/2 o łącznej powierzchni 1,4116 ha i wartości 206,06 pkt, po uwzględnieniu potrącenia na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono mu 2 działki o nr 401 i nr 720 o łącznej powierzchni 1,5016 ha i wartości 208,82 pkt (+2,76 pkt, tj. +1,34%). Wymaga zaznaczenia, że nowe działki zostały zlokalizowane w tym samym miejscu, co grunty posiadane przed scaleniem.

Zarzut odnośnie do granicy działki nr 720 z działką sąsiednią nr 718 był rozpatrzony przez komisję scaleniową 28 grudnia 2020 r. w obecności skarżącego (zawiadomionego pismem z 21 grudnia 2020 r.). Geodeta zapoznał komisję ze stanem przed scaleniem oraz przedstawił projekt przebiegu granic oraz powierzchnię. Wyjaśnił, że na wniosek sąsiada za zgodą matki właściciela dokonał wydzielienia 7 arów działki, gdzie usytuowana była piwnica użytkowana przez sąsiada. Biorąc pod uwagę fakt, iż skarżący dokonał rozbiórki piwnicy, zaproponował powrót do granic okazanych 19 października 2020 r. skarżący podtrzymał zastrzeżenie i oświadczył, że granica winna przebiegać bezpośrednio przy ogrodzeniu z działką sąsiada. Komisja zaopiniowała, by pozostawić projekt okazany 19 października 2020 r. bez zmian. skarżący odmówił podpisania protokołu, natomiast właściciel działki nr 718 projekt zaakceptował, co potwierdza złożony podpis. W wyniku analizy akt sprawy, w tym opinii komisji i Inspektora Nadzoru, Starosta ostatecznie rozstrzygnął o pozostawieniu projektu okazanego 19 października 2020 r. bez zmian, o czym poinformował wnoszącego pismem z 4 marca 2021 r. Odpowiedzi na kierowane do organu pisma z 17 i 22 marca 2021 r. Starosta udzielił skarżącemu odpowiednio w pismach z 31 marca i z 19 kwietnia 2021 r. przesyłając posiadane dokumenty związane z wnioskiem, m. in. kartę uczestnika scalenia i protokół z posiedzenia komisji z 28 grudnia 2021 r.

W ocenie organu odwoławczego stawiane zarzuty nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, w tym w planie sytuacyjnym z 26 czerwca 1930 r. przesłanym Staroście przez samego skarżącego, obrazującym kształty działek. Ponadto z mapy ewidencyjnej wynika, że istniejące w terenie ogrodzenie nie znajduje się na działce skarżącego. Zaznaczyć należy, że na etapie zbierania życzeń, kiedy wszystkim zainteresowanym uczestnikom był prezentowany stan ewidencyjny jaki wnoszą do scalenia, o czym stanowi art. 20 ustawy s.w.g. 2003, skarżący nie zgłaszał wątpliwości odnośnie do stanu posiadania i granic. Członek komisji, której skarżący zarzucił w odwołaniu stronniczość tj. żona właściciela działki, której granica objęta jest niniejszym odwołaniem, nie brała udziału przy rozpatrywaniu zastrzeżeń zgłoszonych przez Bogusława Głoda (dowód poz. 6 listy obecności składu komisji). Natomiast brak w aktach powiadomienia skarżącego o *terminie wejścia na działki*, tłumaczy fakt, że Komisja nie dokonywała w jego przypadku wizji terenowej tylko rozpatrywała zastrzeżenia na podstawie zgromadzonej dokumentacji przy udziale zainteresowanych uczestników scalenia w budynku OSP w Sękowej. Nie znajduje potwierdzenia w dokumentacji także zarzut

powoływania się geodety projektanta na rzekomo udzielone przez skarżącego innej osobie pełnomocnictwo. W karcie uczestnika scalenia nr 210 przy informacjach ze składania życzeń, okazania projektu 19 października i 20 listopada 2020 r. widnieją adnotacje, że przy czynnościach obecna była matka skarżącego Halina Głód bez pisemnego upoważnienia. W ocenie organu odwoławczego skarżący w wyniku scalenia otrzymał należny ekwiwalent, a sposób wydzielenia projektowanych działek jest racjonalny i uzasadniony. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

3. Maria Wieczorek (działając w imieniu **Ewy Keller**) zaskarżyła decyzję w części dotyczącej działek projektowanych nr: 1628, 1627, 1474, 1480. Do odwołania dołączyła szkic wyniesienia projektu scalenia dla działek nr 1628 i nr 1474. Zarzuciła naruszenie art. 1 ustawy s.w.g. 2003 z uwagi na to, że jej zdaniem przedmiotowe scalenie nie zrealizowało ustawowych celów, tylko *pozbawiło ją prawa własności części gruntów* oraz art. 22, gdyż w jej ocenie projekt scalenia nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczono bowiem nową drogę 3/100 (nr roboczy) na działce 1627, co pozostaje w jej ocenie w sprzeczności z § 12 pkt 12 mpzp Gminy Sękowa wobec braku wymaganej w mpzp zgody właścicieli przyległych gruntów na realizację nowych dróg dojazdowych. Podniosła, że drogę nr 1627 utworzono częściowo z jej działki nr 1628 oraz z działki nr 1626 stanowiącej własność Marii Wieczorek, na co nie wyraziły zgody.

Wskazała także na naruszenie rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 2016 r. poz. 124 ze zmianami), tj. § 15 ust. 1 w zakresie szerokości pasa ruchu oraz § 37 ust. 1 w zakresie szerokości pobocza gruntowego, co dotyczy drogi nr 3/4 (nr rob.) na działce nr 1480, która ma szerokość 10 m, a winna mieć 4,5 m, oraz drogi 3/100 na działce nr 1627, która ma szerokość 7 m, a winna mieć 4,5 m. Drogi te są drogami jednojezdniowymi, zatem w jej ocenie wymagana szerokość to od 2,5 do 3,0 m oraz pobocze 2 x 0,75 m.

Dodatkowo skarżąca kwestionuje szerokość drogi nr rob. 3/4 na działce nr 1480 oraz drogi nr rob. 3/100 na działce 1627. Wskazała, że drogi te posiadają jeden pas ruchu i ich szerokość wraz z poboczem winna wynosić od 4,0 do 4,5 m zgodnie z § 15 ust. 1 oraz § 37 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie warunków technicznych jakim winny odpowiadać drogi publiczne. Natomiast w zaskarżonej decyzji brak jest uzasadnienia dla zastosowanych szerokości ww. dróg oraz nie wynika to ani z ukształtowania terenu ani z systemu urządzeń melioracji. Stwierdziła przy tym, że granica działki nr 1480 wzdłuż działki nr 1474 jest odsunięta od krawędzi rowu melioracyjnego o 2,5 m, co pomniejsza powierzchnię jej działki.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Ewa Keller w jednostce rejestrowej 328 posiadała 15 działek o łącznej powierzchni 2,34 ha i wartości 154,28 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia otrzymała 2 działki o regularnych kształtach nr 1474 i nr 1628 o łącznej powierzchni 2,4087 ha i wartości 158,00 pkt (+3,72 pkt, tj. +2,41%). Zatem różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

W wyniku prac scaleniowych wydzielone działki mają regularny kształt, ich granice są dostosowane do istniejących dróg, urządzeń melioracyjnych oraz rzeźby terenu. Zostały zaprojektowane w sposób racjonalny, uwzględniając część życzeń wpisanych do karty uczestnika scalenia.

W mpzp, do którego skarżąca odnosi się w odwołaniu, mowa jest o podziałach i scaleniach nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a nie postępowaniach z zakresu scalania i wymiany gruntów. Oznacza to, że wywołane przez skarżącą przepisy nie mają zastosowania w sprawie.

W zakresie dotyczącym kwestionowanych szerokości dróg odwołanie jest niezasadne, ponieważ działka drogowa nr 1627 (nr roboczy 3/100) przedstawiona została w projekcie

zgodnie z jej faktycznym przebiegiem w terenie, a jej szerokość jest optymalna w tym obszarze i uwzględnia uwarunkowania zawarte w piśmie Starosty Gorlickiego znak GN.042.4.2020 z 27 marca 2020 r. skierowanym do MBGiTR w sprawie szerokości dróg. Natomiast działka drogowa nr 1480 (nr roboczy 3/4) została zaprojektowana tak jak urządzana już droga, z którą się będzie łączyć i docelowo będzie posiadać nawierzchnię bitumiczną z obustronnymi rowami odwadniającymi. Stąd jej szerokość powinna wynosić 10 m, jak to określono w § 12 pkt 4 mpzp Gminy Sękowa dla dróg klasy D, co nie narusza przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na które powołuje się skarżąca.

Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

4. Maria Wieczorek działając w imieniu własnym zaskarżyła decyzję w części dotyczącej jej działek projektowanych nr: 1636, 1633, 1624, 1625, 1626, a także działek sąsiednich nr: 1634, 1635, 1632 oraz działek drogowych nr 1627 i nr 1480. Do odwołania dołączyła szkice wyniesienia projektu scalenia nr: 22, 23, 24, szkic dotyczący działek nr 3330 i nr 3331, a także mapę sytuacyjno-wysokościową. Zarzuciła naruszenie art. 1, art. 22 ustawy s.w.g. 2003 oraz § 15 i § 37 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Wskazane w odwołaniu uzasadnienie zarzutów jest analogiczne jak w przypadku odwołania Ewy Keller.

Dodatkowo Maria Wieczorek w swoim odwołaniu zarzuca: - błędne ustalenie nowych granic działek nr: 1626, 1625, 1624 z działką drogową nr 1480 po murze oporowym, co zabiera jej grunt na długości ww. działek o szerokości 0,80 m i włącza go do drogi; - błędne ustalenie granic działki nr 1636 z działkami nr 1634 i nr 1635 wg przebiegu płotu, a faktycznie granica winna przebiegać dołem skarpy, co pomniejszyło powierzchnię działki nr 1636 o 249,92 m²; - błędne ustalenie granicy działki nr 1632 i działką nr 1633, co doprowadziło do zmniejszenia powierzchni działki nr 1633 z 1000 m² do około 894 m², co jest sprzeczne z § 11 ust. 4 pkt 3 mpzp i tym samym narusza art. 22 ustawy s.w.g. 2003, z uwagi na wskazaną w mpzp minimalną powierzchnię działki budowlanej w terenach o niepełnym uzbrojeniu lub nieuzbrojonych, czy dla terenów zabudowy rekreacyjnej indywidualnej na poziomie 1000 m².

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Maria Wieczorek w jednostce rejestrowej 726 posiadała 18 działek o łącznej powierzchni 3,55 ha i wartości 190,02 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono jej 8 działek nr: 1476, 1624, 1625, 1626, 1633, 1636, 1650, 1654 o łącznej powierzchni 3,4470 ha i wartości 191,00 pkt (+0,98 pkt, tj. +0,52%). Zatem różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

W wyniku prac scaleniowych wydzielone działki mają regularny kształt, ich granice są dostosowane do istniejących dróg, urządzeń melioracyjnych, rzeźby terenu oraz zagospodarowania. Zostały zaprojektowane w sposób racjonalny, uwzględniający część życzeń wpisanych do karty uczestnika scalenia. Zarzuty do projektu dotyczące przebiegu nowo projektowanych granic nie są zasadne, ponieważ w trakcie scalenia projektant dokonuje wyboru najkorzystniejszego rozwiązania dla wszystkich uczestników scalenia, aby pogodzić krzyżujące się interesy poszczególnych osób. W postępowaniu scaleniowym niezasadne jest oczekiwanie skarżącej, że zaprojektowane granice nowych działek będą przebiegały tak jak przed scaleniem.

Błędna jest również interpretacja przez skarżącą zapisu § 11 ust. 4 pkt 3 mpzp Gminy Sękowa, który ma zastosowanie do podziałów nieruchomości uregulowanych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a nie do postępowań z zakresu scalania i wymiany gruntów uregulowanych ustawą s.w.g. 2003. Co więcej działka nr 1633 nie jest położona w terenach przeznaczonych pod zabudowę, tylko w terenach rolnych. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

5. Katarzyna Kołodziej zaskarżyła decyzję w części dotyczącej przebiegu granicy działki drogowej wzdłuż działek ewidencyjnych nr: 648/7, 648/9, 3812/5 (z których utworzono projektowaną działkę nr 462 oraz część projektowanej drogi gminnej o nr 454) z uwagi na to, że ograniczy jej to dostęp do studni oraz spowoduje konieczność wykarczowania drzew owocowych. Zarzuciła naruszenie art. 2 ust. 3 i 3a w zw. z art. 1 ust. 2 pkt. 2 ustawy s.w.g. 2003 poprzez błędne uznanie, iż działki ewidencyjne nr 648/7 i 648/9 i 3812/5 nie są gruntami zabudowanymi i można z nich wydzielić grunty innemu uczestnikowi (Gminie Sękowa) pod projektowaną drogę, w sytuacji gdy działki te są zabudowane budynkiem mieszkalnym, a także na działkach tych są posadzone w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi urządzenia zaopatrujące w wodę (studnia) oraz drzewa owocowe i w związku z tym wymagana jest zgoda właściciela na zmianę ich granic.

Ponadto, analogicznie jak Patryk Książek oraz Zofia i Piotr Rotko zarzuciła naruszenie art. 7, 77 i 80 K.p.a. poprzez zaniechanie przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i dowodowego w niezbędnym zakresie i arbitralne uznanie, że nie było możliwości zaprojektowania innej drogi niż działki nr 454 na wysokości jej działek, w sytuacji, gdy poniżej znajduje się już droga gminna, która może stanowić swobodny dojazd do działek usytuowanych powyżej działki skarżącej (tj. droga między działkami ewidencyjnymi nr 690/2 i 690/3 oraz wzdłuż działki nr 689, 685 i następnym).

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Katarzyna Kołodziej w jednostce rejestrowej 1211 posiadała 4 działki w terenach zabudowanych o łącznej pow. 0,3242 ha i wartości 81,05 pkt. Po uwzględnieniu wniosku o powiększenie gospodarstwa o działkę ewidencyjną nr 648/12, tj. o 1,50 pkt i potrąceń na cele użyteczności publicznej wartości 1,56 pkt wartość do zaprojektowania wynosiła 80,99 pkt. W wyniku scalenia w tym samym miejscu wydzielono skarżącej działkę nr 462 o pow. 0,3336 ha i wartości 83,40 pkt (+2,41 pkt, tj. +2,98%). Zobowiązana jest także do dopłaty 1500 zł za wydzielenie jej gruntów na powiększenie gospodarstwa. Wydzielony ekwiwalent spełnia kryteria, o których mowa w art. 8 oraz art. 14 ust. 2 pkt. 2 ustawy s.w.g. 2003.

Ustalono również, że projektowana granica między działką nr 462 a drogą gminną nr 454 nie narusza gruntów zabudowanych skarżącej, ponieważ przebieg granicy jest dostosowany do istniejącej jezdni bitumicznej wraz z rowem odprowadzającym wodę z tej jezdni. Granica drogi od strony działek skarżącej została poprowadzona górą skarpy rowu przydrożnego, wzdłuż której posadzone są drzewa owocowe niewchodzące w pas drogowy. Zaprojektowana droga gminna nr 454 jest drogą o nawierzchni bitumicznej z rowem odwadniającym o szerokości 6 m na wysokości działki skarżącej i jest jedyną zainwestowaną drogą dojazdową do kilku budynków w tym rejonie, a ze względu na ukształtowanie terenu jest najbardziej racjonalnym rozwiązaniem zapewnienia dogodnego dostępu do drogi publicznej zarówno dla działki skarżącej jak i pozostałych działek położonych powyżej. Jeżeli chodzi o szlak drogowy (jezdni gruntowa) istniejący w okolicy działek ewidencyjnych nr: 690/2, 690/3, 689 i 685, stanowiący umowny dojazd po działkach prywatnych do działki ewidencyjnej nr 685, to nie jest on geodezyjnie wydzielony jako odrębna działka i nie stanowi drogi gminnej. Obecnie nie było realnych możliwości wydzielenia tam drogi gminnej, gdyż na działce nr 691 znajduje się budynek mieszkalny, a na działce ewidencyjnej nr 690/3 ogrodzenie. Odległość między nimi w najwęższym miejscu wynosi 4,60 m, co uniemożliwia zaprojektowanie tam optymalnej drogi gminnej. W wyniku złożonych przez skarżącą pisemnych zastrzeżeń do projektu scalenia odbyło się posiedzenie komisji, która przeanalizowała szczegółowo na podstawie zgromadzonej dokumentacji, w tym załączników graficznych, możliwe rozwiązania projektowe, ale zaopiniowała pozostawienie projektu bez zmian. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

6. Bartosz Dzedzic (pełnomocnik **Teresy Dzedzic**) zarzucił Staroście naruszenie podstawowych zasad prowadzenia postępowania administracyjnego oraz niewłaściwe i niepełne rozstrzygnięcie złożonych zastrzeżeń. W odwołaniu stwierdził, że był przekonany iż w ramach scalenia granice w lasach zostały precyzyjnie wyniesione według istniejących

map, okazało się jednak, że granice ustalone przez geodetę różnią się znacznie od granicy uznawanej przez niego jako dotychczasowy spokojny stan posiadania nawet o 30 m. W jego ocenie doszło do sytuacji w której różnica w powierzchni lasu do tej pory spokojnie posiadanego przez rodzinę od 120 lat zmniejszyła się o ponad 1,50 ha. Naturalna granica, którą do tej pory stanowił strumień płynący przez las przesunęła się na działce nr 2172/2 o 50 metrów. Poinformował, że takie działania geodety spowodowały, iż złożył w Sądzie wniosek o zasiedzenie części działek leśnych według stanu spokojnego posiadania. Podniósł także, że działka leśna nr 2175/4 była rozgraniczana sądownie w roku 1975, a istniejące na tej działce stare znaki graniczne według których spokojnie posiadaliśmy tenże las odbiegały od wskazanych przez pana Piwka „nowych granic” od 5 do 12 m.

Bartosz Dziedzic wydanej decyzji zarzucił ustalenie granic w terenach leśnych działki ewidencyjnej nr 2177/4 z działką ewidencyjną nr 2157/1 niezgodne ze stanem spokojnego posiadania, który od ustalonych granic odbiega o ok. 30 m, co powoduje, że wartość drewna, które przyszłoby oddać sięga kilkudziesięciu tysięcy zł. To z kolei spowodowało przesunięcie działki sąsiedniej nr 2175/5 na stan spokojnego użytkowania kolejnej działki. Ponadto zarzucił bezpodstawne wytyczenie drogi przez działkę Teresy Dziedzic nr 2180 do działki 2177/1, podczas gdy dojazd do tej działki już istnieje oraz wytyczenie drogi nr 2319 przez działkę ewidencyjną nr 2257, podczas gdy w odległości ok 15 m przebiega dotychczasowa stara droga.

Stwierdził także, że w stosunku do pozostałych działek kwestionuje *co do zasady wszystkie ustalenia* i wnosi o uchylenie decyzji.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Teresa Dziedzic w jednostce rejestrowej 80 posiadała 15 działek o łącznej powierzchni 2,1225 ha i wartości 246,69 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono jej 13 działek o łącznej powierzchni 2,1329 ha i wartości 253,40 pkt (+6,71 pkt, tj. +2,72%).

Dodatkowo, w jednostce rejestrowej 391 posiadała na współwłasność w częściach ułamkowych dwie działki o łącznej powierzchni 4,89 ha i wartości 71,96 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono w tej jednostce dwie działki nr 2266 i nr 2267 o łącznej pow. 4,7960 i wartości 71,94 pkt. W jednostce rejestrowej 414 posiadała na współwłasność w częściach ułamkowych działkę o powierzchni 1,8918 ha i wartości 27,84 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono w tej jednostce działkę nr 2274 o pow. 1,8918 ha i wartości 28,38 pkt. W jednostce rejestrowej 424 posiadała na współwłasność w częściach ułamkowych dwie działki o łącznej powierzchni 0,6863 ha i wartości 10,11 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono w tej jednostce działki nr 2268 i nr 2269 o łącznej pow. 0,6863 ha i wartości 10,30 pkt. W jednostce rejestrowej 643 posiadała na współwłasność w częściach ułamkowych dwie działki o łącznej powierzchni 0,88 ha i wartości 13,45 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono w tej jednostce dwie działki (nr 2445 i 2455) o łącznej pow. 0,8908 ha i wartości 13,63 pkt. W jednostce rejestrowej 793 posiadała na współwłasność w częściach ułamkowych działkę nr 2175/4 i nr 2179/1 o łącznej powierzchni 0,8934 ha i wartości 16,31 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono w tej jednostce dwie działki nr 2449 i nr 2456 o łącznej pow. 0,8863 ha i wartości 16,51 pkt.

Zatem różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 tej ustawy. Wymaga przy tym zaznaczenia, że decyzja zatwierdzająca projekt scalenia nie stanowi pierwotnego tytułu własności wydzielonej nieruchomości i nie przesądza go. Tytuł własności do wszystkich działek uzyskanych przez wnioskodawcę w wyniku scalenia można wykazać wskazując tytuł własności do wszystkich działek wniesionych do scalenia.

Wyniki ustaleń granic działek leśnych zostały przyjęte do projektu scalenia jako tzw. niezmienniki, a projektowanie w terenach leśnych polegało głównie na wydzieleniu dróg

gminnych po istniejących śladach jezdnych i rozdzieleniu współwłasności na zgodny wniosek ich współwłaścicieli. Projektowanie dróg gminnych na działkach, w których Teresa Dziedzic posiada udziały dotyczyło jednostek rejestrowych: 391, 643 i 793.

Z wyjaśnień geodety projektanta scalenia z 23 września 2021 r. w zakresie przeprowadzonych ustaleń granic działki leśnej nr 2175/4 wynika, że cyt: *Nie było jednak możliwości ustalenia granicy działki, rozbieżnej z mapą ewidencyjną o ponad 50 metrów podczas gdy szerokość nieruchomości, w których Teresa Dziedzic ma udziały, zgodnie z mapą ewidencyjną wynosi około 30 metrów. W dostarczonym przez Pana Bartosza Dziedzica wyroku sądu o rozgraniczeniu działek 2175/4 i 2175/5 nie ma wzmianki o stabilizacji punktów granicznych, a w PODGiK nie został odnaleziony operat techniczny z tego rozgraniczenia.*

Zgłoszone 1 grudnia 2020 r. zastrzeżenia do projektu scalenia przez pełnomocnika skarżącej podlegały rozpoznaniu na posiedzeniu komisji 17 grudnia 2020 r. Ze sporządzonego protokołu wynika, że komisja zaproponowała odnośnie do działek leśnych ponowne ustalenie granicy między działką ewidencyjną nr 2175/4 a działką sąsiada nr 2175/5. Komisja zaproponowała wówczas także przewężenie drogi nr 3779 do 5 m, proporcjonalnie po jednej i drugiej stronie oraz dokonanie zmian w projekcie poprzez zaprojektowanie drogi w taki sposób, aby drzewa pozostały poza pasem drogowym. W pozostałym zakresie w ocenie komisji granice należy pozostawić zgodnie z projektem. Wnoszący zastrzeżenia nie zaakceptował propozycji co do pozostawienia części projektu bez zmian. Kolejne posiedzenie komisji odbyło się 18 stycznia 2021 r. Z protokołu wynika, że geodeta przedstawił na nim propozycję zmian w projekcie zgodnie z ustaleniami komisji z 17 grudnia 2020 r. Wnoszący zastrzeżenie nie wyraził zgody na poszerzenie działki drogowej nr 3779, gdyż oczekuje zawężenia szerokości drogi do 5 m. Wniósł o przywrócenie granic działki 2467 wg stanu spokojnego posiadania. Wszyscy uczestnicy obecni na posiedzeniu wyrazili zgodę na pas drogowy o szerokości 5 m. Wnoszący zastrzeżenie zaakceptował projekt zmiany w zakresie działki nr 2467. Ostatecznie komisja zaproponowała wprowadzenie zmian do projektu, które zaakceptował pełnomocnik skarżącej, co potwierdził podpisem w obecności innych zainteresowanych uczestników scalenia. O sposobie rozstrzygnięcia zgłoszonych zastrzeżeń Starosta poinformował skarżącą i jej pełnomocnika pismem z 4 marca 2021 r. Postanowił: przewęzić projektowaną działkę drogową nr 2457 do szerokości 5 m; przywrócić granice działki nr 2467 wg stanu spokojnego posiadania, do między; zaprojektować drogę nr 801 w taki sposób, aby drzewa pozostały poza pasem drogowym; dokonać ponownego ustalenia granic działki nr 2175/4. W pozostałym zakresie postanowił pozostawić projekt bez zmian.

W dniu 17 marca 2021 r. podjęto próbę ponownego ustalenia granic działki nr 2175/4. Wszyscy obecni na ustaleniu uczestnicy postępowania scaleniowego z wyjątkiem Bartosza Dziedzica zaakceptowali granice ustalone 16 grudnia 2019 r. Wobec powyższego pozostawiono projekt bez zmian. Podczas pierwszego ustalenia granic tych działek Bartosz Dziedzic zaakceptował jej przebieg jako granicy ostatniego spokojnego posiadania, składając podpis w protokole ustalenia granic. W następstwie powyższego 24 sierpnia 2021 r., Bartosz Dziedzic oświadczył, że odwołuje wszystkie zgody udzielone w toku postępowania z uwagi na działania geodety na jego szkodę oraz pomijanie przez geodetę projektanta scalenia istnienia dróg dojazdowych do działek, które odbierają uzasadnienie dla projektowania nowych dróg często absurdalnych jego zdaniem ze względu na warunki terenowe. Organ odwoławczy zaznacza, iż przepisy w zakresie geodezji i kartografii oraz scalania i wymiany gruntów nie regulują kwestii odwołania uprzednio złożonych oświadczeń do protokołu, zatem sam fakt jego złożenia nie generuje oczekiwanego skutku. Niemniej jednak z załącznika nr 3 do wydanej decyzji wynika, że Starosta wziął pod uwagę stanowisko pełnomocnika skarżącej, jednakże ostatecznie w związku z opinią komisji nie wpłynęło ono na rozstrzygnięcie.

Projektowana działka ewidencyjna nr 2257 graniczy z projektowaną drogą gminną o nr 2319, co nie narusza własności skarżącej. Szlak jezdny, o którym mowa w odwołaniu jest wg ustaleń wykonawcy od dawna nieprzejezdny, a właściciele działek leśnych korzystają ze szlaku jezdny, po którym została zaprojektowana droga gminna o nr 2319. Przed scaleniem działka ewidencyjna nr 2177/2 nie posiadała dostępu do drogi publicznej, natomiast

w wyniku scalenia taki dojazd został zaprojektowany przez działkę nr 2180, w której skarżąca ma udziały we współwłasności, na odcinku 20 m, na którym w terenie istnieje droga gruntowa i dalej przez działkę nr 2177/1 na odcinku 115 m, jako jedyna możliwość zapewnienia dojazdu do tej działki, co realizuje jeden z podstawowych celów przedmiotowego scalenia.

Organ odwoławczy dostrzega specyfikę oraz wysoki poziom trudności ustalania granic w terenach leśnych (brak wyraźnych granic, problemy techniczne, niska dokładność materiałów archiwalnych, różny stan drzewostanów, użytkowanie niezgodne ze stanem ewidencyjnym) jednakże mając na uwadze przepis art. 20 ustawy s.w.g. 2003 (stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klas gruntów określa się według danych ewidencji gruntów i budynków) oraz przepisy regulujące sposób ustalenia przebiegu granic do celów aktualizacji ewidencji gruntów i budynków (w tym na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania, jeżeli ten stan posiadania nie jest sprzeczny z informacjami zawartymi w dostępnych dokumentach określających stan prawny gruntów w granicach tych działek) nie można zarzucić geodecie projektantowi scalenia nieuczciwego działania czy sprzecznego z przepisami prawa. Z uwagi na powyższe ustalenia zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

7. Irena Szufnara (występując w imieniu własnym i reprezentując **Krystynę Wiśniewską**) złożyła odwołanie w zakresie granic nowo wydzielonej działki nr 1156 (działka ewidencyjna nr 2099/1). Stwierdziła, że jej zastrzeżenia do projektu scalenia zostały rozstrzygnięte nieprawidłowo, stronniczo, lekceważąco oraz nieracjonalnie, a Starosta wydając zaskarżoną decyzję złamał podstawowe zasady prowadzenia postępowania administracyjnego. Kwestionuje sposób wydzielenia działki drogowej nr 1122 (działka ewidencyjna nr 3727/1), która przed scaleniem wchodziła fizycznie w jej nieruchomości. Żąda odkupienia przez Gminę Sękowa tej części działki. Podnosi, że *wprowadzie pozostawiono jej tę część, która miała służyć poszerzeniu drogi jej kosztem, jednak nadal zabiera się jej część działki, na której znajduje się rów pozbawiając ją dojazdu do działki.*

Ponadto Irena Szufnara działając z upoważnienia Krystyny Wiśniewskiej sprzeciwiła się w złożonym odwołaniu wykonaniu drogi do działki nr 1158 kosztem jej działki nr 1157 uznając to za bezpodstawnie i bezcelowe.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Irena Szufnara w jednostce rejestrowej 1123 posiadała działkę ewidencyjną nr 2099/2 o nieregularnym kształcie i powierzchni 0,31 ha i wartości 17,27 pkt po uwzględnieniu potrącenia 0,33 pkt na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia otrzymała działkę nr 1156 o powierzchni 0,3113 ha i wartości 17,68 pkt (+0,41 pkt, tj. +2,33%), co realizuje życzenia wpisane do karty uczestnika scalenia. O rozstrzygnięciu zgłoszonych zastrzeżeń Starosta poinformował wnoszącą pismem z 1 lutego 2021 r., a także udzielił dodatkowych wyjaśnień pismem z 20 kwietnia 2021 r.

Krystyna Wiśniewska przed scaleniem posiadała w jednostce rejestrowej 667 grunty o pow. 0,2100 ha i wartości 26,20 pkt po uwzględnieniu potrąceń (0,50 pkt) na cele użyteczności publicznej, a otrzymała w wyniku scalenia należy ekwiwalent w 3 działkach o łącznej pow. 0,2221 ha i wartości 26,09 pkt (-0,39 pkt, czyli -1,52%). Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

W wyniku prac scaleniowych sporna część działki ewidencyjnej nr 2099/1 została włączona do drogi gminnej, a Irena Szufnara za grunty posiadane przed scaleniem otrzymała należy ekwiwalent w postaci działki o regularnym kształcie w dotychczasowej lokalizacji z dostępem do drogi publicznej na całym froncie działki. Także Krystyna Wiśniewska w wyniku scalenia otrzymała działkę o regularnym kształcie z dostępem do drogi publicznej, którego wcześniej nie posiadała. W wyniku posiedzenia komisji, które odbyło się 22 grudnia 2021 r. oraz 18 stycznia 2021 r. komisja pozytywnie zaopiniowała wprowadzenie zmian w projekcie scalenia. Zaproponowano przewężenie pasa drogi gminnej w taki sposób, aby Irenie Szufnarze wydzielić działkę o powierzchni 0,3100 ha. Po przewężeniu pasa drogowego niemożliwym było pozostawienie indywidualnych zjazdów do działek sąsiednich. Zaproponowano więc zapewnienie dostępu do drogi publicznej przez wydzielenie łącznika,

który miałby być własnością Gminy Sękowa. Takie rozwiązanie zaakceptował właściciel działki nr 1158 oraz przedstawiciel Gminy Sękowa.

Wymaga wskazania, że co do zasady przy projektowaniu w ramach scalania gruntów nowych działek geodeta projektant nie jest bezwzględnie związany dotychczasowymi granicami działek ewidencyjnych, tylko zasadą wydzielania należnego ekwiwalentu w zakresie wartościowym oraz powierzchniowym, co w przedmiotowym przypadku zostało zachowane.

W ocenie organu odwoławczego w wyniku scalenia warunki gospodarowania przedmiotowymi działkami nr: 1156, 1157, 1158 ulegną poprawie z uwagi na racjonalne wydzielenie drogi o parametrach zapewniających swobodny dostęp, regularnym kształcie działek wraz ze stabilizacją ich granic. Zarzuty naruszenia wskazanych w odwołaniu podstawowych przepisów postępowania administracyjnego nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym.

8. Halina Więcek zarzuciła Staroście naruszenie podstawowych przepisów postępowania administracyjnego (w tym art. 7, 8, 9, 10, 15, 75, 77, 78 § 1, 80, 85, 107 § 3 Kpa). Dodatkowo zarzuciła naruszenie art. 1 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003 poprzez dokonanie scalenia jej gruntów w sposób, który nie tworzy dla niej korzystniejszych warunków gospodarowania, nie poprawia struktury obszarowej jej gruntów, a wręcz doprowadza do pozbawienia jej własności znacznej części nieruchomości. Podniosła, że zatwierdzony projekt scalenia nie odpowiada dotychczasowym granicom ewidencyjnym i nie jest dostosowany do rzeźby terenu i zagospodarowania. Zaznaczyła, że jej zastrzeżenia budzą ustalenia organu dotyczące działki nr 3545, gdyż jak podnosi w dalszej części błędne wyznaczenie przez geodetę granic działek sąsiednich doprowadziło *do pozbawienia ją działki ew. 3545 i częściowo działki 3547, 3549/3 i 187/20*. Podkreśla, że ona oraz jej mąż posiadają wiedzę, jak powinna przebiegać granica, a wskazania geodety projektanta i stan na gruncie są sprzeczne z tą wiedzą. W jej ocenie niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z oględzin jej działki celem ustalenia dokładnego przebiegu granicy. Zarzuciła także naruszenie art. 26 ustawy s.w.g. 2003 poprzez nieokazanie zmian w projekcie scalenia oraz brak jednoczesnego udziału w okazaniu granic na gruncie właścicieli nieruchomości sąsiednich. Wskazała także na naruszenie art. 24 tej ustawy przez zaniechanie należytego odniesienia się do złożonych przez nią zastrzeżeń. Stwierdziła, że organ prowadzący scalenie pominął podnoszone przez nią okoliczności i dowody i dlatego wydał niekorzystne dla niej rozstrzygnięcie. Dodatkowo zawnioskowała o przesłuchanie dwóch wskazanych w odwołaniu osób, którzy *potwierdzą powyższe okoliczności*. Do odwołania dołączyła 6 fotografii oraz nagrania na 2 płytach DVD przedstawiające lokalizację gruntów w terenie oraz szczegóły terenowe. Organ odwoławczy zapoznał się z tymi dowodami i dokonał ich analizy.

Z akt sprawy wynika, że przed scaleniem Halina Więcek (jednostka rejestrowa 138) posiadała 14 działek o łącznej powierzchni 3,9459 ha i wartości 159,22 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. Z kolei w jednostce rejestrowej 243, w której ujawniona była wraz mężem wykazano działkę o powierzchni 0,1503 ha i wartości 36,87 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia w jednostce rejestrowej 138 wydzielono jej 6 działek o łącznej powierzchni 3,9335 ha i wartości 161,36 pkt (+2,14 pkt, tj. +1,34%). Natomiast w jednostce rejestrowej 243 wydzielono działkę o powierzchni 0,1517 ha i wartości 37,92 pkt (co daje różnicę +1,05 pkt, tj. +2,85%). Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003, a wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt. 2 tej ustawy.

Sprawa likwidacji działki ewidencyjnej nr 3545 o pow. 0,04 ha oraz zastrzeżenia co do poprawności pomiarów na działkach nr: 3547, 3549/3, 187/20 i przyjęcia w projekcie scalenia tak ustalonych granic rozpatrywana była przez komisję scaleniową 21 grudnia 2020 r. i 29 stycznia 2021 r. z udziałem jej pełnomocnika - Zdzisława Więcka. W wyniku podjętych działań inspektor nadzoru geodezyjnego Krzysztof Popek dokonał 28 grudnia 2020 r. przy udziale Zdzisława Więcka i przedstawiciela komisji doradczej kontroli położenia i stabilizacji

punktów kwestionowanych granic działki proj. nr 1366 i stwierdził prawidłowość ich wyznaczenia i przyjęcia do projektu scalenia granicy zgodnie z jej przebiegiem przed scaleniem. Z uwagi na brak zmian projektu scalenia w przedmiotowym zakresie zarzut ich nieokazania nie znalazł potwierdzenia w materiale dowodowym.

Z uwagi na powyższe ustalenia stwierdzono, iż zbędne jest w okolicznościach przedmiotowej sprawy wzywanie wskazanych przez skarżącą świadków celem pozyskania od nich dodatkowych oświadczeń co do przebiegu dotychczasowych granic jej działek. Zgromadzony materiał dowodowy w sprawie jest wystarczający. Ponadto należy mieć na uwadze, iż w ramach scalania gruntów na nowo kształtuje się układ granic działek. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

9. Stefan Krajnik zaskarżonej decyzji zarzucił m.in. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niestworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania oraz poprawy struktury obszarowej, pogorszenie korzystania z nieruchomości zabudowanej (działki ewidencyjnej nr 3181) *w szczególności zmniejszenie odległości do budynku mieszkalnego i budynków gospodarskich położonych na nieruchomości*, a także *nieokazanie ostatecznych zmian dotyczących jego nieruchomości*. Ponadto zarzucił naruszenie podstawowych przepisów postępowania administracyjnego, w tym rozstrzygnięcie jego sprawy bez podjęcia wszystkich czynności niezbędnych do jej właściwego załatwienia, nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 3181, a także *zaniechanie przeprowadzenia z urzędu dowodu z oględzin nieruchomości co pozwoliłoby na prawidłowe ustalenia granic nieruchomości*, a także *błędne przyjęcie, że ustalona w toku postępowania scaleniowego wschodnia granica działki ewid. nr 3181 jest wskazana prawidłowo i to stworzy korzystniejsze warunki korzystania z nieruchomości w sytuacji gdy granica jest niezgodna z dotychczasowym stanem ewidencyjnym i sposobem użytkowania gruntu*, a czynności okazania granic z projektu były wykonywane wyłącznie w obecności właściciela danej działki z pominięciem właścicieli działek sąsiednich.

Z analizy akt sprawy wynika, że Stefanowi Krajnikowi wspólnie z żoną przysługiwało przed scaleniem (jednostka rejestrowa 901) prawo własności do 11 działek (w tym ww. działki nr 3181) o łącznej powierzchni 2,19 ha i wartości 316,65 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia wydzielono im należny ekwiwalent w 6 działkach o łącznej powierzchni 2,3651 ha i wartości 310,20 pkt (-6,45 pkt, tj. -2,04%, ale więcej w zakresie wydzielonej powierzchni o 0,1751 ha). Posiadane nim przed scaleniem zwarte działki siedliskowe nr: 3179, 3180, 3181, 3182 o powierzchni łącznej 0,67 ha zostały wydzielone zgodnie z życzeniami w 2 działkach (obok siebie) o łącznej powierzchni 0,5857 ha. Z uwagi na istniejącą przed scaleniem drogę zlokalizowaną w południowo-wschodniej części wymienionych działek, która utrzymana została również w projekcie scalenia jako droga publiczna, nastąpiło zmniejszenie powierzchni działek siedliskowych o ponad 8 arów, mimo to należny ekwiwalent został wydzielony zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003. Po okazaniu projektu nie była w nim wprowadzana dla działek skarżącego żadna zmiana i nie zachodziła konieczności ponownego ich okazania. W tym miejscu wymaga wskazania, iż ustawa s.w.g. 2003 nie zawiera obowiązku jednoczesnego okazania na gruncie projektu scalenia właścicielom sąsiadującym ze sobą nieruchomości, gdyż czynność ta nie ma charakteru ustalenia przebiegu granic.

Granice północno-zachodnią działki nr 3181 z działkami nr: 3252, 3254, 3266, 3269 zaprojektowano zgodnie z jej przebiegiem w starym stanie (wg mapy ewidencyjnej) i zgodnie z obecnym użytkowaniem. Przedmiotem złożonego zarzutu była tylko zachodnia granica działki nr 3181. W trakcie posiedzenia komisji rozpatrującej zastrzeżenia, po wysłuchaniu wyjaśnień geodety projektanta scalenia, właściciele zaakceptowali projekt scalenia gruntów, co potwierdzają złożone podpisy, a komisja zaopiniowała pozostawienie go bez zmian. Starosta uznał opinię komisji i postanowił pozostawić projekt bez zmian, o czym poinformował przed wydaniem decyzji Stefana Krajnika. Należy tu zwrócić uwagę, że przepis art. 24 ust. 2 ustawy nie określa formy w jakiej ma nastąpić rozstrzygnięcie zastrzeżeń przez starostę.

Z uwagi na zgromadzony materiał dowodowy, który w ocenie organu odwoławczego jest wystarczający, wniosek o oględziny należy uznać za nieuzasadniony, a liczne zarzuty postawione dopiero na etapie postępowania odwoławczego, mające na celu wprowadzenie jedynie drobnej zmiany przebiegu granicy w sposób pozostający bez istotnego wpływu na prawidłowość projektu scalenia oraz sprzeczny z dotychczasowym użytkowaniem, za spóźnione. Dla zakwestionowania projektu scalenia są przewidziane w ustawie stosowne procedury i terminy. Co do zasady przy projektowaniu w procesie scalenia nowych granic dotychczasowy ich przebieg lub lokalizacja w terenie znaków granicznych nie mają decydującego wpływu na kształt projektu. Zarzut naruszenia gruntów zabudowanych, utrudnienia dostępu do budynków, czy pogorszenia warunków korzystania z nich, w świetle treści mapy ewidencyjnej, projektu scalenia oraz sposobu zagospodarowania terenu widocznego na mapie zasadniczej i ortofotomapie – czyli zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie – jest całkowicie chybiony.

Niezasadny jest także zarzut braku ustalenia w drodze decyzji kwot należnych uczestnikom scalenia w ramach dopłat, postawiony mimo iż nie dotyczy on skarżącego, któremu wydzielono ekwiwalent o różnicy nieprzekraczającej 3%. Punkt XI sentencji decyzji Starosty, który odsyła do jej załącznika nr 11 wystarczająco reguluje tę kwestię. Należy też mieć na uwadze punkt 7 załącznika nr 5 do wydanej decyzji, zatwierdzony w punkcie V sentencji decyzji, stanowiący, że uczestnicy scalenia otrzymują dopłaty bądź dopłacają kwoty wyliczone zgodnie z uchwałami uczestników scalenia wg kwot określonych w decyzji zatwierdzającej projekt scalenia oraz w załącznikach nr 10 i 11.

10. Kazimierz Leszko zarzucił w odwołaniu, że w wyniku scalenia odebrano mu jego własność, tj. 4 działki ewidencyjne nr: 2928/1, 2928/2, 2925/1, 2927 o łącznej powierzchni 0,37 ha, natomiast nie zagwarantowano mu dojazdu do domu, którego i tak wcześniej nie posiadał. Stwierdził, że dotychczas używana droga nr 3769 *została w połowie unieważniona w wyniku scalenia w związku z czym dojazd pogotowia, straży pożarnej stał się abstrakcją.*

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Kazimierz Leszko w jednostce rejestrowej 540 posiadał 20 działek o łącznej powierzchni 2,95 ha i wartości 186,17 pkt. Dodatkowo do tej jednostki został dołączony ekwiwalent o wartości 5,33 pkt za zniesienie na zgodny wniosek współwłasności wykazanej w jednostce rejestrowej 421, co daje łączną wartość gruntów tej jednostki: 187,88 pkt po potrąceniu 3,62 pkt na cele użyteczności publicznej. Z kolei w jednostce rejestrowej 420 posiadał na współwłasność w częściach ułamkowych 5 działek o łącznej powierzchni 2,38 ha i wartości 81,39 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia w jednostce rejestrowej 540 wydzielono skarżącemu 9 działek o łącznej powierzchni 3,1402 ha i wartości 190,01 pkt (+2,13 pkt, tj. +1,13%). Z kolei w jednostce rejestrowej nr 420 wydzielono na dotychczasowych prawach dwie działki o łącznej powierzchni 2,1566 ha i wartości 82,49 pkt (+1,10 pkt, tj. +1,35%).

Zgłoszone zastrzeżenia do projektu scalenia zostały rozpatrzone 30 grudnia 2020 r. przez komisję w obecności pełnomocników skarżącego, a stanowisko w tym zakresie oraz szczegółowe wyjaśnienia Starosta przesłał skarżącemu pismem z 10 marca 2021 r.

Organ odwoławczy stwierdził, że zarzuty stawiane w odwołaniu są niezasadne, gdyż wszystkie wydzielone skarżącemu działki posiadają dostęp do drogi publicznej, w tym również przedmiotowa działka siedliskowa nr 1833, na której zlokalizowane są budynki i do której została zaprojektowana droga gminna o nr 1827, co przedstawia m.in. załącznik graficzny do protokołu z posiedzenia Komisji z 30 grudnia 2020 r. Urządzenie dojazdu do budynków wewnątrz działek prywatnych należy do ich właścicieli lub użytkowników. Niezasadny jest również zarzut odebrania własności działek, gdyż za wszystkie działki posiadane przed scaleniem skarżący otrzymał należny ekwiwalent. Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

Z kolei działka ewidencyjna nr 3769, stanowiąca własność innego uczestnika scalenia, została wydzielona jako projektowana działka nr 1827 w linii prostej, tak aby połączyć działki leżące po obu jej stronach, a także aby zapewniła dojazd do działki siedliskowej skarżącego. W wyniku prac scaleniowych skarżącemu poprawiono rozłóg gruntów, działki zostały zaprojektowane w sposób racjonalny, uwzględniając część życzeń wpisanych do karty uczestnika scalenia. Droga projektowana nr 1827 zostanie urządzona w wyniku zagospodarowania scaleniowego. Natomiast do momentu urzędzenia dróg po scaleniu pozostawia się wszystkie obecnie istniejące drogi, przejazdy, służebności przejazdu, przegonu i przechodu – na dotychczasowych zasadach, o czym stanowi punkt 4 załącznika nr 5 do zaskarżonej decyzji.

11. Grzegorz Kukła złożył odwołanie w zakresie działki projektowanej nr 464, którą otrzymał za działki ewidencyjne nr 672, 671, 674/1, z uwagi na sposób zapewnienia dojazdu do tej działki. Podniósł, że obecny projekt *wymusza przeznaczenie znacznej części działki budowlanej na dojazd przez co ograniczone są jej możliwości*. Zaznaczył, że jego oczekiwaniem jest połączenie działki 464 bezpośrednio z drogą 454, a nie z działką drogową nr 466.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Grzegorz Kukła w jednostce rejestrowej 159 posiadał 18 działek o łącznej powierzchni 2,37 ha i wartości 269,49 pkt po potrąceniu na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia otrzymał trzy działki o powierzchni 2,0052 ha i wartości 277,51 pkt (+8,02 pkt, tj. +2,98%). Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

Nie bez znaczenia jest fakt, iż projektowany układ drogowy w sąsiedztwie działek skarżącego nie zmienił się od opracowania projektu wstępnego. W trakcie okazania projektu wstępnego Grzegorz Kukła wniósł uwagi do kształtu projektowanej działki o nr roboczym 159/2, a zmiana ta została wprowadzona do projektu szczegółowego i okazana w terenie 22 października 2020 r. Skarżący pismem z 5 listopada 2020 r. złożył zastrzeżenia do okazanego projektu scalenia w zakresie *ubytku powierzchni jego nieruchomości*, które 28 grudnia 2020 r. były rozpatrywane w jego obecności przez komisję. Komisja po przeanalizowaniu wszystkich podnoszonych przez skarżącego kwestii oraz materiału dowodowego zaopiniowała, aby pozostawić projekt bez zmian. Wyjaśniono, że kwestionowany ubytek w dotychczasowej powierzchni posiadanych gruntów wynika z powiększenia działki w terenach budowlanych, gdzie grunty są wyższej wartości. Grzegorz Kukła po wyjaśnieniach komisji nie wniósł żadnych dodatkowych uwag do protokołu. Starosta ostatecznie uwzględnił opinię komisji i postanowił pozostawić projekt bez zmian, o czym poinformował skarżącego pismem z 12 lutego 2021 r. Nie bez znaczenia jest, iż obecnie podnoszona kwestia kształtu wydzielonej działki oraz dojazdu nie była wskazana w zgłoszonych zastrzeżeniach.

W jednostce rejestrowej 268 Grzegorz Kulka wykazany był wraz z żoną Lidią Kukłą w udziałach po 1/2 do działek ewidencyjnych nr 394/3 o pow. 0,26 ha i wartości 4,70 pkt. Z kolei w jednostce rejestrowej 750 posiadał wraz z żoną trzy działki o łącznej powierzchni 0,3160 ha i wartości 62,78 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia w jednostce rejestrowej 750 wydzielono 3 działki o łącznej powierzchni 0,3154 ha i wartości 63,98 pkt (+1,20 pkt, tj. +1,91%), natomiast w jednostce rejestrowej 268 wydzielono działkę o powierzchni 0,2578 ha i wartości 4,62 pkt (-0,08 pkt, tj. -1,70%).

Organ odwoławczy stwierdził, że Grzegorz Kulka za grunty posiadane przed scaleniem otrzymał należny ekwiwalent. W wyniku prac scaleniowych skarżącemu w sposób widoczny poprawiono rozłóg gruntów, działki zostały zaprojektowane przy uwzględnieniu życzeń wpisanych do karty uczestnika scalenia 28 listopada 2019 r., w tym o treści: *Działki w terenach budowlanych połączyć w jedną działkę z dostępem do drogi*. Działki mają korzystniejsze parametry niż przed scaleniem i posiadają dostęp do drogi publicznej. Wydzielona działka nr 464 może być wykorzystana do celów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz

posiada połączenie z drogą publiczną stanowiącą dojazd do innych działek sąsiednich, będącą wynikiem wypracowanego kompromisu dla tego fragmentu projektu scalenia. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

12. Magdalena Kasperkiewicz zarzuciła decyzji Starosty m.in. *naruszenie art. 1 ust. 1 i art. 2 ust. 3a ustawy s.w.g. polegające na nieuwzględnieniu jej oświadczenia z dnia 25.03.2021 r. o uchyleniu się od skutków jej oświadczenia woli złożonego na posiedzeniu komisji w dniu 15.01.2021 r. oraz dalszych wniosków i dowodów załączonych do pisma z dnia 12.05.2021 r. skutkującego koniecznością potraktowania ich jako wniosków o wprowadzanie zmian do projektu scalenia we wskazanych w nich częściach, tym bardziej, iż były wyrazem najbardziej optymalnego rozwiązania problemów z przebiegiem nowo projektowanych dróg, a tym samym naruszenie przepisu art. 2 ust. 3a ustawy (...) aczkolwiek w swym piśmie z dnia 12 maja br. wnioskowała o powołanie dowodu z opinii biegłego geologa na okoliczność niemożności prowadzenia drogi obok jej siedliska z powodu grożących szkód osuwiskowych, co nie zostało w żaden sposób zweryfikowane pomimo przedstawionego stanu technicznego budynku.* Zarzuciła także naruszenie art. 7 K.p.a. przez brak podjęcia wszystkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy oraz naruszenie art. 77 § 1 i 2 K.p.a. przez pominięcie dowodów, tj. wydruków map z geoportalu z wniesioną propozycją przebiegu drogi oraz przedstawiających lokalizację zabudowań, wydruku z mapy poziomicowej, fotografii fundamentów budynku, mapy osuwiskowej z oznaczonymi wariantami przebiegu drogi. Stwierdziła ponadto, że Starosta naruszył art. 107 § 3 K.p.a. gdyż nie odniósł się do przedstawionych przez skarżącą dowodów.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Magdalena Kasperkiewicz posiadała (jednostka rejestrowa 1251) 18 działek ewidencyjnych (w tym działki nr 1247/1 i nr 1247/2), o łącznej powierzchni 3,14 ha i wartości 593,22 pkt po uwzględnieniu potrąceń na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia otrzymała ekwiwalent w 2 działkach nr 773 i nr 787 o łącznej powierzchni 3,0443 ha i wartości 578,40 pkt (-14,82 pkt, tj. -2,50%). Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 ustawy. Należy wskazać, że do działek i zabudowań skarżącej przed scaleniem nie było dojazdu drogą publiczną lub ustanowioną drogą służebną przez działki sąsiednie. Wydzielona geodezyjnie w projekcie scalenia działka nr 774 stanowiąca dojazd do kilkudziesięciu działek, w tym zabudowanych, o długości 514 m istniała w terenie od wielu lat jako nieformalny szlak drogowy zlokalizowany w całości na gruntach prywatnych. Zaprojektowana działka drogową w całości pokrywa się z tym szlakiem.

Według obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sękowa, znaczna część zaprojektowanej drogi, a także działki nr 1247/1, 1247/2 i 1248/1 oraz działki sąsiednie znajdują się na terenie oznaczonym indeksem „/o”. Są to tereny zagrożone procesami erozyjno-osuwiskowymi i według § 5 ust. 1 uchwały Rady Gminy z 10 kwietnia 2006 r. nr XXIX/207/2006 *Tereny te mogą być dopuszczone do zabudowy po przeprowadzeniu badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w wyniku tych badań. Zasada ta obowiązuje również w stosunku do rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i odbudowy budynków i obiektów istniejących na tych terenach.* Z powyższego wynika, iż zapisy mpzp nie wykluczają możliwości budowy dróg na tym obszarze.

Skarżąca 5 lutego 2020 r. złożyła zastrzeżenia do okazanego projektu scalenia, które 15 stycznia 2021 r. były rozpatrywane w jej obecności przez komisję. Przebieg posiedzenia, wyjaśnienia geodety projektanta oraz podnoszone na posiedzeniu kwestie wyczerpująco przedstawia sporządzony protokół zawierający 6 załączników. Istotna jest również korespondencja oraz zgromadzona dokumentacja w sprawie. Ostatecznie komisja pozytywnie zaopiniowała propozycję geodety projektanta co do zmiany konfiguracji działek nr 785, 786, 787, a w pozostałym zakresie zaproponowała pozostawienie projektu bez zmian. Wnosząca oświadczyła do protokołu, że *akceptuje propozycję zmiany konfiguracji działek 785, 786 i 787,*

w pozostałym zakresie nie akceptuje propozycji komisji, co potwierdza złożony podpis. Starosta zaakceptował stanowisko komisji, o czym poinformował zainteresowaną pismem z 3 marca 2021 r. W następstwie tego skarżąca złożyła pismo z 25 marca 2021 r., w którym oświadczyła (na podstawie art. 84 kodeksu cywilnego), iż uchyla się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego 15 stycznia 2021 r. przed Komisją co do akceptacji propozycji zmiany konfiguracji działek nr 785, 786, 787, oraz wniosła o *ponowne rozpatrzenie jej zastrzeżeń do projektu scalenia*. Starosta pismem z 16 kwietnia 2021 r. udzielił skarżącej odpowiedzi na pismo z 25 marca 2021 r. przedstawiając powody swojego rozstrzygnięcia. Poinformował także o możliwości dokonania ewentualnych zmian w projekcie scalenia jedynie na zgodny wniosek wszystkich zainteresowanych uczestników scalenia (zgody takie jednak nie zostały uzyskane). Starosta przed rozstrzygnięciem sprawy pozyskał wyjaśnienia geodety projektanta scalenia oraz inspektora nadzoru dotyczące projektu scalenia. W ślad za tym pismem Magdalena Kasperkiewicz 24 maja 2021 r. wniosła o wprowadzenie zmian do projektu scalenia, wyznaczenie dodatkowego posiedzenia komisji na gruncie oraz przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geologa na okoliczność niemożności prowadzenia drogi obok jej siedliska z powodu grożących szkód osuwiskowych. Do pisma dołączyła wydruki map prezentowanych w geoportalu ze wskazaniem proponowanych obecnie przez nią wariantów drogi oraz fotografię fundamentów budynku. Starosta odpowiedział na to pismo 20 lipca 2021 r. po konsultacji podniesionych przez skarżącą kwestii z geodetą projektantem scalenia oraz inspektorem nadzoru, a także po pozyskaniu do akt sprawy kopii mapy zawierającej informację w przedmiocie osuwisk. Wyjaśnił m. in., że wniesione zastrzeżenie dotyczące drogi nr 744 było już rozpatrywane na posiedzeniu komisji, na którym przedstawiono propozycję zmiany przebiegu tej drogi w sposób pokrywający się z propozycją skarżącej. Na zaproponowane rozwiązanie nie wyraziła wówczas zgody. Poinformował, że z dokumentacji znajdującej się w zasobach Starostwa Powiatowego droga zaprojektowana przy budynkach skarżącej znajduje się poza obszarem osuwiskowym, jednakże jeżeli na etapie projektowania wyniknie taka potrzeba, to zostanie zlecone wykonanie opinii geotechnicznej celem określenia aktualnego zasięgu osuwisk w stosunku do planowanego przedsięwzięcia.

Propozycje składane przez skarżącą, mające na celu oddalenie projektowanej drogi od jej zabudowań, nie znalazły akceptacji uczestników scalenia, dla których droga ta jest jedyną możliwą, nie są również rozwiązaniem kwestii przebiegu drogi po terenie osuwiskowym, ponieważ wszystkie warianty tych propozycji również przebiegają po działkach oznaczonych w planie indeksem „o”, a ponadto pozbawiłyby dojazdu właścicieli działek nr nr: 788, 789, 790.

W odniesieniu do zarzutów szczególnego traktowania terenów zabudowanych w ramach scalania gruntów, wynikających z przepisu art. 2 ustawy s.w.g. 2003, organ II instancji stwierdził w wyniku dokonanych analiz materiału dowodowego, że granice projektowanej drogi nie naruszają gruntów zabudowanych skarżącej rozumianego jako grunty pod budynkami, a także obszary do nich przyległe, w tym podwórza, umożliwiające właściwe wykorzystanie budynków. Projektowana droga nie narusza tych obszarów, umożliwia natomiast właściwe ich wykorzystanie zgodne z ich przeznaczeniem.

Z kolei próby uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w trybie art. 88 k.c., co podniosła skarżąca w odwołaniu, można dokonać co do czynności cywilnoprawnych tylko przed sądem powszechnym, a nie w administracyjnym postępowaniu scaleniowym. Kodeks cywilny, o czym stanowi art. 1, reguluje jedynie stosunki cywilnoprawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi. Natomiast ustawa s.w.g. 2003 nie przewiduje możliwości wycofywania wcześniej złożonych przez uczestników oświadczeń do kart uczestników scalenia, czy protokołu z posiedzenia komisji. Art. 33 tej ustawy stanowi jedynie, iż w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą mają zastosowanie przepisy K.p.a. Podmiotem przewidzianym w ustawie do pilnowania interesów uczestników scalenia jest powołana przez nich komisja doradcza. Nie można na zasadzie analogii stosować przepisów, które niweczyłyby podstawowe zasady postępowania właściwego dla stosunków administracyjnoprawnych, których cywilnoprawny charakter przesądza o zakresie ich zastosowania wyłącznie do stosunków uregulowanych procedurą cywilną. Z tego względu

przepisy o wadach oświadczenia woli nie mogą znaleźć zastosowania w postępowaniu administracyjnym w sprawach scalania gruntów.

Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne, bez pokrycia w materiale dowodowym, a wypracowany w trakcie postępowania scaleniowego kompromis dotyczący przebiegu drogi nr 774 po dotychczasowym szlaku drożnym za prawidłowy i uzasadniony.

13. Krystyna i Czesław Fiut działający przez pełnomocnika radcę prawnego Pawła Sokoła zaskarżyli wydaną decyzję w części dotyczącej działek stanowiących ich współwłasność, bądź własność samej Krystyny Fiut, w zamian za które skarżąca otrzymała w jednostce rejestrowej nr 827 działkę nr 1680. Zaskarżonej decyzji zarzucili naruszenie art. 1 ustawy s.w.g. 2003 poprzez pozbawienie ich działek stanowiących dobre grunty rolne, a przyznanie w zamian gruntów złej jakości, które wymagać będą poniesienia znacznych nakładów na przystosowanie ich do celów rolnych oraz gruntów znajdujących się w znacznej odległości od ich miejsca zamieszkania. Jest to – ich zdaniem – sprzeczne z celem scalenia gruntów jakim jest stworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych.

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Krystyna i Czesław Fiut posiadali gospodarstwo w trzech jednostkach rejestrowych nr: 556, 736, 827. Poza tym Krystyna Fiut posiadała jeszcze udziały w dwóch innych jednostkach rejestrowych, dla których nastąpiło zniesienie współwłasności na zgodny wniosek współwłaścicieli.

W jednostce rejestrowej 827 ujawnione były działki o łącznej pow. 0,4350 ha i wartości 44,73 pkt. Ze zniesienia współwłasności Krystyna Fiut otrzymała ekwiwalent o wartości 3,58 pkt. Należny ekwiwalent w tej jednostce po potrąceniu 0,90 pkt na cele publiczne wyniósł 47,40 pkt. W wyniku scalenia wydzielono 4 działki o łącznej pow. 0,6747 ha i wartości 48,83 pkt. W jednostce rejestrowej 556 skarżący posiadali 17 działek o łącznej pow. 3,24 ha i wartości 288,93 pkt. Należny ekwiwalent w tej jednostce po potrąceniu 5,46 pkt na cele publiczne wyniósł 283,47 pkt. W wyniku scalenia wydzielono ekwiwalent w 8 działkach o łącznej pow. 3,2356 ha i wartości 289,91 pkt. Natomiast w jednostce rejestrowej 736 skarżący posiadali 1 działkę o pow. 0,12 ha i wartości 25,90 pkt. Należny ekwiwalent w tej jednostce po potrąceniu 0,49 pkt na cele publiczne wyniósł 25,41 pkt. W wyniku scalenia wydzielono działkę o pow. 0,1258 ha i wartości 26,00 pkt.

Wymienione wyżej jednostki rejestrowe były traktowane jako jedno gospodarstwo i działki były wydzielane obok siebie w dotychczasowych lokalizacjach. Szacowana wartość gruntów do zaprojektowania wynosiła, po uwzględnieniu ekwiwalentu ze zniesienia współwłasności i potrąceń na cele publiczne, 356,27 pkt. W wyniku scalenia wydzielono działki o łącznej wartości 364,74 pkt (+8,47 pkt, tj. 2,38%). Poza działką siedliskową, działkami leśnymi oraz działkami położonymi blisko siedliska, które dla wszystkich uczestników scalenia stanowiły wysoką wartość, wydzielono skarżącym trzy działki rolne. Cztery działki o łącznej pow. 1,06 ha w terenach rolnych zostały połączone w jeden obszar o pow. 1,0624 ha, natomiast w terenach przeznaczonych pod zabudowę połączone zostały działki w jeden kompleks o pow. 0,3350 ha przedzielony jedynie drogą. Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2, a wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt 2 ustawy s.w.g. 2003.

Skarżący zarzucają, że wydzielone działki są mocno zakrzaczone, zachwaszczone, w znacznie gorszej kondycji i w znacznym oddaleniu od miejsca zamieszkania. Na posiedzeniu komisji rozpatrującej zastrzeżenia Krystyna Fiut oświadczyła, że akceptuje projekt, ale warunkuje to dokonaniem rekultywacji działki nr 1680. Czesław Fiut oświadczył natomiast, że nie akceptuje projektu i wnosi o pozostawienie stanu sprzed scalenia. Komisja zarekomendowała pozostawienie projektu bez zmian, jednakże zaleciła rekultywację działki nr 1680. Starosta, po konsultacji przyjętego rozwiązania z inspektorem nadzoru, uwzględnił

opinię komisji i uznał zgłoszone zastrzeżenie za niezasadne, o czym poinformował skarżących pisemnie oraz przed wydaniem decyzji udzielił dodatkowych wyjaśnień.

W wyniku prac scaleniowych skarżącym poprawiono rozłóg gruntów, działki zostały zaprojektowane w sposób racjonalny, uwzględniając część życzeń. Działki będą miały korzystniejszy kształt do produkcji rolnej niż posiadały przed scaleniem oraz dostęp do drogi publicznej. Zostały wydzielone w podobnej lokalizacji jak w stanie przed scaleniem, zatem zarzut oddalenia od siedliska jest chybiony. Ponadto należy mieć na uwadze, że w realiach przedmiotowego scalenia jest technicznie niemożliwe, aby każdy z uczestników scalenia miał wydzielone wszystkie grunty tuż obok swojego siedliska. Wymaga także zaznaczenia, że działki zakrzaczone zostały przeznaczone do stosownej rekultywacji w ramach zagospodarowania poscaleniowego (o czym stanowi załącznik nr 12 do decyzji) w celu ich dostosowania do prowadzenia produkcji rolnej. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

14. Zofia i Piotr Rotko, działający przez pełnomocnika radcę prawnego Pawła Sokoła, zaskarżyli wydaną decyzję *w części dotyczącej przebiegu granicy działki drogowej wzdłuż działek ewidencyjnych nr 3812/6 i 647/10 (z których utworzono projektowane działki nr 442 i 443 oraz część projektowanej drogi gminnej o nr 454) oraz w części dotyczącej szerokości drogi przy działce nr 652/4 (z której tworzą projektowaną działkę nr 471 oraz część projektowanej drogi gminnej o nr 454 i drogę dojazdową o nr 474) stanowiących własność Skarżących.*

Zaskarżonej decyzji zarzucili: 1) naruszenie art. 2 ust. 3 i 3a w związku z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów *poprzez błędne uznanie, iż działki ewid. nr 3812/6 i 647/10 stanowiące własność Skarżących nie są gruntami zabudowanymi i w związku z tym z gruntów tych można wydzielić innemu Uczestnikowi scalenia (Gminie Sękowa) części gruntów pod projektowaną drogę, w sytuacji gdy działki te są zabudowane budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi, a także na działkach tych posadwione są bezpośrednio w sąsiedztwie projektowanej drogi urządzenia zaopatrujące w wodę (studnia) oraz drzewa i krzewy owocowe i w związku z tym stanowią grunty zabudowane w odniesieniu do podziału których i zmiany ich granic wymagana jest zgoda właściciela gruntów.* Skarżący nie wyrażają zgody na zmianę granic nieruchomości zabudowanej, gdyż w ich ocenie ograniczy to dostęp do studni z wodą, spowoduje konieczność wykarczowania drzew i krzewów owocowych, projektowana droga będzie w odległości mniejszej niż 6 metrów od obrysu domu jednorodzinnego, a w związku z tym naruszy przepisy prawa budowlanego odnośnie usytuowania budynków od granic dróg gminnych, a także spowoduje zagrożenie dla budynku mieszkalnego skarżących i jego trwałości; 2) naruszenie art. 1 ustawy s.w.g. 2003 poprzez dokonanie podziału działki rolnej skarżących o nr 652/4 w sposób sprzeczny z celem scalenia gruntów jakim jest stworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych, gdyż z działki rolnej wydzielono od strony wschodniej 7 metrowy pas z przeznaczeniem na drogę gminną oraz wydzielono od strony północnej 4 metrowy pas z przeznaczeniem na drogę dojazdową do innych działek, w sytuacji gdy skarżący proponują przyjęcie innego rozwiązania w zakresie tych dróg (węższa 5 m droga, wydzielenie obszaru pod kolejną drogę zarówno z działki nr 652/4 jak i z działki sąsiada – nr 475.); 3) naruszenie art. 7, 77 i 80 K.p.a. poprzez zaniechanie przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i dowodowego w niezbędnym zakresie, na skutek arbitralnego uznania, iż ze względu na warunki terenowe nie było możliwości zaprojektowania innej drogi na wysokości działek skarżących, tak aby można było utworzyć drogę gminną, w sytuacji gdy poniżej w sąsiedztwie działek skarżących znajduje się droga gminna, która może stanowić swobodny dojazd do działek usytuowanych powyżej działek skarżących (tj. droga pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr 690/2 i 690/3 oraz wzdłuż działki nr 689, nr 685 i następujących działek).

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Zofia i Piotr Rotko w jednostce rejestrowej nr 189 posiadali gospodarstwo, w skład którego wchodziło osiem działek ewidencyjnych

o łącznej powierzchni 1,2384 ha i wartości 143,59 pkt po potrąceniu 2,77 pkt na cele użyteczności publicznej. W ramach scalenia wydzielono im cztery działki o łącznej powierzchni 1,2379 ha i wartości 138,70 pkt (-4,89 pkt, tj. -3,41%). Ze względów technicznych nie było możliwe wydzielenie skarżącym gruntów o równej wartości szacunkowej, dlatego Starosta przyznał im dopłatę pieniężną, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003, tj. za 0,58 pkt w wysokości 580,00 zł, wg. załącznika nr 11 do zaskarżonej decyzji. Wydzielony ekwiwalent spełnia przy tym kryteria powierzchniowe, określone w art. 14 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy. Skarżący wnieśli do projektu scalenia zastrzeżenia, które podlegały szczegółowej analizie przez komisję scaleniową. Zaopiniowano, by pozostawić projekt bez zmian. Starosta przed wydaniem rozstrzygnięcia co do zgłoszonych zarzutów zwrócił się o stanowisko do inspektora nadzoru, który uznał projekt w zakresie wydzielonych im działek za wyważony i uzasadniony. Starosta uznał zgłoszone zastrzeżenia ostatecznie za niezasadne, o czym poinformował pisemnie wnoszących przed wydaniem decyzji.

W ocenie organu odwoławczego zarzut wydzielenia gruntu zabudowanego innemu uczestnikowi scalenia jest niezasadny, gdyż – jak ustalił organ odwoławczy na podstawie akt sprawy – wydzielony grunt nie stanowi w żadnym wypadku gruntu, o którym mowa w art. 2 ust.3. ustawy s.w.g. 2003. Odległość budynku mieszkalnego od drogi wynosi ok. 6 m. Chybiony jest także zarzut zagrożenia budynku mieszkalnego przez lokalizację drogi w miejscu już istniejącego szlaku drożnego. Wydzielona droga w żaden sposób nie utrudnia skarżącym korzystania z budynków. Ustawa o drogach publicznych reguluje (art. 43), jaką odległość należy zachować przy projektowaniu obiektu budowlanego w stosunku do drogi istniejącej, zapis ten jednak nie ma zastosowania przy projektowaniu nowej drogi. Proponowana w projekcie lokalizacja drogi nie narusza także przepisów prawa budowlanego.

Starosta chcąc zapewnić dogodny dostęp do drogi innym gospodarstwom przyjął właśnie takie rozwiązanie projektowe, które w jego ocenie w najmniejszym stopniu ingerowało w przylegające grunty. Nie bez znaczenia był także fakt, że w obszarze projektowanej drogi 454 istnieje już urządzony szlak drogowy. Szerokość zaprojektowanej drogi nr 454 określona na 6 metrów jest najbardziej racjonalnym rozwiązaniem na omawianym odcinku drogi, ze względu na fakt, iż zapewni ona prawidłowe odprowadzenie wody, uwzględnia również pobocze, kwestie mijanek oraz modernizację drogi w przyszłości. Jak wynika z wyjaśnienia geodety projektanta przedstawionego na posiedzeniu komisji rozpatrującej zastrzeżenia do projektu scalenia, droga projektowana została wydzielona w całości na działce 471 z uwagi na drzewa rosnące na działce sąsiedniej. Komisja doradcza po wysłuchaniu skarżących zaopiniowała pozostawić projekt bez zmian. Z kolei przebieg drogi nr 474 został zaprojektowany z uwzględnieniem założeń do projektu scalenia oraz istniejącego śladu drożnego w terenie. Inna lokalizacja drogi proponowana przez skarżących była szczegółowo analizowana i omawiana na posiedzeniach komisji doradczej 28 grudnia 2020 r. i 19 stycznia 2021 r. Proponowana przez Skarżących droga nie była uwzględniona w założeniach do projektu scalenia, gdyż w terenie istnieje jedynie na odcinku ok 100 m, stanowiąc dojazd do jednego gospodarstwa. Zlokalizowane przy drodze elementy sieci uzbrojenia terenu będą uwzględnione przez Starostę przy budowie lub modernizacji drogi w ramach zagospodarowania poscaleniowego w celu wyeliminowania ewentualnych kolizji i zapewnienia bezpieczeństwa. Stan zagospodarowania terenu uwidoczniony na ortofotomapie na tle dotychczasowych oraz projektowanych granic przedstawia poglądowo załącznik graficzny do protokołu z posiedzenia komisji. Z załącznika tego wynika, iż zmiana dotychczasowych granic działek skarżących jest w projekcie scalenia niewielka a zarzut pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości całkowicie niezasadny. Nie mają również pokrycia w aktach sprawy podniesione zarzuty naruszenia prawa procesowego czy materialnego. Zarówno szacunek porównawczy gruntów, jak i projekt scalenia, zostały opracowane przy udziale komisji, czego dowodzą złożone na nich podpisy. Ze względu na ukształtowanie terenu poprowadzenie drogi po istniejącej jezdni bitumicznej jest optymalnym i racjonalnym rozwiązaniem kwestii dostępu do drogi publicznej zarówno dla skarżących, jak i właścicieli gruntów sąsiednich, których droga będzie obsługiwała. Projektowana droga gminna nr 454 nie narusza terenów budowlanych skarżących, ponieważ jej przebieg dopasowano do istniejącej

w terenie jezdni bitumicznej oraz rowu odprowadzającego wodę z tej jezdni. Z projektu oraz akt sprawy wynika, że pasy drogowe zaprojektowano w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu naruszały istniejące elementy zagospodarowania terenu takie jak: ogrodzenia, nasadzenia drzew oraz w jak największym stopniu pokrywały się z obecnymi śladami jezdni. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

15. Patryk Książek, działający przez pełnomocnika radcę prawnego Pawła Sokoła, zaskarżył wydaną decyzję w części dotyczącej przebiegu granicy działki drogowej wzdłuż działek ewidencyjnych nr 3812/3 i nr 3812/4 (z których utworzono projektowane działki nr 440 i nr 441 oraz część projektowanej drogi gminnej o nr 454). Zaskarżonej decyzji zarzucił naruszenie: 1) art. 2 ust. 3 i 3a w związku z art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy o scalaniu i wymianie gruntów *poprzez błędne uznanie, iż działki ewid. nr 3812/3 i 3812/4 stanowiące własność Skarżącego nie są gruntami zabudowanymi i w związku z tym z gruntów tych można wydzielić innemu Uczestnikowi scalenia (Gminie Sękowa) części gruntów pod projektowaną drogę, w sytuacji gdy działki te są zabudowane budynkami mieszkalnymi i budynkami gospodarczymi, a także na działkach tych posadowione są bezpośrednio w sąsiedztwie projektowanej drogi urządzenia energetyczne, gazowa i kanalizacyjnej i w związku z tym stanowią grunty zabudowane w odniesieniu do podziału których i zmiany ich granic wymagana jest zgoda właściciela gruntów;* 2) art. 7, 77, 80 K.p.a. *poprzez zaniechanie przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i dowodowego w niezbędnym zakresie, na skutek arbitralnego uznania, iż ze względu na warunki terenowe nie było możliwości zaprojektowania objazdu na wysokości działek Skarżącego tak, aby można było utworzyć w terenie drogę gminną, w sytuacji gdy w bezpośrednim sąsiedztwie działek Skarżącego znajduje się już droga gminna, która może stanowić swobodny dojazd do działek usytuowanych powyżej działek Skarżącego (tj. droga pomiędzy działkami stanowiącymi nr ewid. 690/2 i 690/3 oraz wzdłuż działki nr 689, 685).*

Z analizy akt sprawy wynika, że przed scaleniem Patryk Książek posiadał gospodarstwo (objęte jednostkami rejestrowymi 88, 883, 978), składające się z trzech działek ewidencyjnych: nr 2544/1, 3812/3 i 3812/4 o łącznej pow. 0,5774 ha i wartości 144,36 pkt. Należny ekwiwalent po potrąceniu 2,73 pkt na cele publiczne wyniósł 141,63 pkt. W wyniku scalenia w jednostce rejestrowej 88 wydzielono skarżącemu 4 działki o łącznej pow. 0,5280 ha i wartości 129,49 pkt. Ze względów technicznych nie było możliwe wydzielenie skarżącemu gruntów o równej wartości szacunkowej. Starosta przyznał mu więc należną dopłatę pieniężną, o której mowa w art. 8 ust. 2 ustawy s.w.g. 2003, tj. za 7,9 pkt – 7900,00 zł, wg załącznika nr 11 do zaskarżonej decyzji.

Organ II instancji ustalił, że projektowana droga gminna o nr 454 nie narusza terenów budowlanych skarżącego, gdyż jej przebieg dopasowany jest do ukształtowania terenu, istniejącej w terenie jezdni bitumicznej wraz z rowem odprowadzającym wodę z tej jezdni, użytkowanej obecnie przez wielu uczestników scalenia. Wydzielony pas gruntu nie stanowi ani gruntów pod budynkami, ani gruntów niezbędnych do właściwego korzystania z budynków i podwórzy. Granica projektowanej drogi od strony gruntów skarżącego została poprowadzona w minimalnej i niezbędnej odległości od jezdni bitumicznej i jest fizycznie oddzielona żywopłotem od jego gruntów zabudowanych.

Podnoszona przez skarżącego w odwołaniu lokalizacja elementów uzbrojenia terenu w sąsiedztwie wydzielanej drogi nie stanowi przeszkody dla zastosowanego rozwiązania projektowego, a wykonawca zagospodarowania poscaleniowego w zakresie modernizacji tej drogi będzie odpowiedzialny za zapewnienie bezpieczeństwa urządzeń sieci uzbrojenia terenu zlokalizowanych w tym obszarze. Pas drogowy na wysokości działek skarżącego ma szerokość ok. 5 m do 7 m i został odpowiednio dostosowany do sytuacji terenowej, co realizuje wymogi przepisu art. 1 ustawy s.w.g. 2003. Z wyjaśnień uzyskanych od Starosty wynika, że w trakcie opracowania projektu rozpatrywane były różne warianty przebiegu projektowanej drogi, w tym również pas drogi o szerokości 7 m. Takie rozwiązanie zostało przedstawione w terenie skarżącemu, który kategorycznie na takie rozwiązanie nie wyraził zgody. W trakcie

spotkania w terenie został opracowany wariant przebiegu drogi ingerujący w jak najmniejszym stopniu w działki skarżącego, przyjęty następnie do ostatecznego projektu scalenia. W zamian za część działki, która weszła w nowo projektowaną drogę były proponowane skarżącemu działki zamienne, jednak Patryk Książek nie wyraził na to zgody.

Szlak drogowy (jezdnia gruntowa) istniejący w okolicy działek ewidencyjnych nr: 690/2, 690/3, 689 i 685, stanowiący umowny dojazd po działkach prywatnych do działki nr 685 nie jest geodezyjnie wydzielony jako odrębna działka ewidencyjna i nie stanowi drogi gminnej. Obecnie nie było realnych możliwości wydzielenia tam drogi gminnej, gdyż na działce nr 691 znajduje się budynek mieszkalny, a na działce nr 690/3 ogrodzenie. Odległość między nimi w najwęższym miejscu wynosi 4,60 m, co uniemożliwia zaprojektowanie tam optymalnej drogi gminnej. W wyniku złożonych przez skarżącego pisemnych zastrzeżeń do projektu scalenia odbyło się posiedzenie komisji, która przeanalizowała szczegółowo na podstawie zgromadzonej dokumentacji, w tym załączników graficznych, możliwe rozwiązania projektowe, ale ostatecznie zaopiniowała pozostawienie projektu bez zmian. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

16. Kazimierz Trybus, działający przez pełnomocnika radcę prawnego Pawła Sokoła, zaskarżył wydaną decyzję w części dotyczącej nowych punktów granicznych działek ewidencyjnych nr: 346/1, 3676, 384, 392/1, 386, 375 oraz pozostawienia działek nr 3674 i 3675 w dotychczasowym miejscu. W tym miejscu wymaga zaznaczenia, iż działki ewidencyjne nr 3674 i 3675 są aktualnie ujawnione w ewidencji gruntów i budynków jako przedmiot własności innego uczestnika scalenia w jednostce rejestrowej nr 381, a działka nr 3676, objęta księgą wieczystą nr NS1G/00043849/8, stanowi własność Gminy Sękowa.

Zaskarżonej decyzji zarzucił: *1) naruszenie art. 1 ustawy s.w.g. poprzez ukształtowanie działek należących do Skarżącego w taki sposób, iż nie zostaną osiągnięte cele postępowania scaleniowego jakimi są stworzenie korzystniejszych warunków gospodarowania w rolnictwie poprzez poprawę struktury obszarowej gospodarstw rolnych oraz zapewnienie dróg dojazdowych do wszystkich nieruchomości, w sytuacji gdy pozostawienie projektowanych zmian w decyzji scaleniowej odnośnie działek Skarżącego pozbawi go dojazdu do części projektowanej działki o nr 336, w tym do znajdującej się na działce nr 392/1 oczyszczalni ścieków oraz drogi pożarowej do budynku gospodarczego na działce nr 384, a nadto skutkowało będzie pozostawieniem gruntów Skarżącego tworzących gospodarstwo rolne w nieregularnym kształcie, co utrudniać będzie prawidłowe wykorzystywanie tych działek zgodnie z ich przeznaczeniem; 2) naruszenie art. 7, 77 i 80 Kpa poprzez zaniechanie przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego i dowodowego w niezbędnym zakresie, na skutek uznania, iż nowo projektowane działki Skarżącego będą miały zapewniony dojazd, w sytuacji gdy dojazd do części nowo projektowanej działki nr 336 nie będzie zapewniony odnośnie dojazdu do znajdującej się na działce oczyszczalni ścieków oraz brak jest dojazdu przeciwpożarowego do znajdującego się na działce budynku gospodarczego.*

W ocenie skarżącego jego gospodarstwo rolne nadal będzie posiadało nieregularny kształt, a co najistotniejsze w części będzie pozbawione dojazdu, w tym też nie zostaną zachowane przepisy odnośnie odpowiednich parametrów dróg dojazdowych do oczyszczalni ścieków i drogi pożarowej do budynku gospodarczego Skarżącego. Podniósł, że aby mógł dojechać obecnie do swoich działek, musi przejechać przez działkę sąsiada nr 376 i nr 385, a winno to zostać rozwiązane w postępowaniu scaleniowym. Niezrozumiałe dla skarżącego, jak twierdzi, jest pozbawienie go własności części działki nr 346/1, która stanowi działkę budowlaną jako ekwiwalent za działki nr 3674 i 3675, które nie mają takiego charakteru, i stwierdzenie geodety, że jego działka po scaleniu będzie stanowić zwarty kompleks.

W piśmie z 29 października 2020 r. (data wpływu) skarżący stwierdził m.in., że działki nr: 3674, 3675, 3676 są własnością jego matki Eugenii Trybus i praw do tych działek dochodzi w Sądzie Rejonowym w Gorlicach, ponieważ dla działek tych nie ma założonych aktualnych ksiąg wieczystych, ale Eugenia Trybus oraz Sąd Rejonowy są w posiadaniu dokumentów, które to potwierdzają. Uważa, że powierzchnia wymienionych trzech działek (1117 m²) musi

zostać sprawiedliwie *podzielona* na trzech sąsiadów i *zwrócona w postaci po 392 m² na jego rzecz*. Zaproponował także, aby studnia, którą wybudował na działce ewidencyjnej 3676 znajdowała się w poboczu drogi gminnej.

Na podstawie akt sprawy, w tym wypisu z rejestru gruntów z 25 listopada 2021 r., organ odwoławczy ustalił, że Kazimierz Trybus posiadał gospodarstwo w jednostce rejestrowej nr 588 obejmujące 15 działek nr: 346/1, 348, 375, 377/1, 380, 381/1, 381/2, 383/2, 384, 386, 387, 388, 392/1, 393/2, 3673, o łącznej powierzchni 1,38 ha i wartości 284,13 pkt po potrąceniu na cele użyteczności publicznej. W wyniku scalenia w jednostce rejestrowej 588 wydzielono mu 3 działki o łącznej pow. 1,3879 ha i wartości 281,87 pkt (-2,26 pkt, tj. -0,79%) Różnica wartości gruntów przed i po scaleniu nie przekracza dopuszczalnej wartości 3%, o której mowa w art. 8 ust. 2, a wydzielony ekwiwalent spełnia także kryteria, o których mowa w art. 14 ust. 2 pkt. 2 ustawy s.w.g. 2003. Wymaga zaznaczenia, że przed scaleniem działki skarżącego nie miały prawnie uregulowanego dostępu do drogi publicznej, a dojazd do gospodarstwa odbywał się przez działki sąsiednie nr 3674 i nr 3675. Z kolei działki nr 392/1 i nr 393/2 były oddzielone od pozostałych działek działką nr 391, która należy do innego właściciela. Nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym twierdzenie, iż na skutek projektu scalenia skarżący utracił dojazd do swoich działek, albowiem właśnie w wyniku prac scaleniowych dojazd taki uzyskał. Działka nr 336 ma bowiem zapewniony dostęp do drogi publicznej przez projektowaną drogę nr 342, której przebieg został poprowadzony po istniejącym śladzie jezdnym z zabezpieczeniem pasa drogowego o szerokości 7 m. Należy zauważyć, że granice projektowanej działki zostały dopasowane do ukształtowania terenu.

Z wyjaśnień geodety projektanta wynika, że proponowana przez skarżącego zmiana konfiguracji jego działki nr 375 z działkami innego uczestnika scalenia nr: 383/1, 377/2, 385, 376 (który był temu przeciwny) nie została zaakceptowana z uwagi na ukształtowanie terenu oraz powiększenie gospodarstwa przez właściciela sąsiedniej nieruchomości o działki bezpośrednio sąsiadujące z działkami ewidencyjnymi nr 377/2 i nr 383/1. Działki nr 3674 i 3675, 3676 są aktualnie ujawnione w ewidencji gruntów i budynków jako przedmiot własności innych podmiotów, zatem wydzielony ekwiwalent nie stanowi za nie rekompensaty.

Niemniej jednak z uwagi na podnoszone kwestie co do prawa własności do ww. działek należy mieć na uwadze, że decyzja zatwierdzająca projekt scalenia nie stanowi pierwotnego tytułu własności wydzielonej nieruchomości i nie przesądza go. Tytuł własności do wszystkich działek uzyskanych przez wnioskodawcę w wyniku scalenia można wykazać wskazując tytuł własności do wszystkich działek wniesionych do scalenia. Jednocześnie należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 20 ustawy s.w.g. 2003 stan własności oraz posiadania gruntów, powierzchnię użytków i klas gruntów określa się według danych ewidencji gruntów i budynków i na dzień dzisiejszy w ewidencji są wykazane jako właściciele działek nr: 3674, 3675 i 3676 inne podmioty, a skarżący nie przedłożył stosownych dokumentów mogących stanowić podstawę ich zmiany.

Zastrzeżenia Kazimierza Trybusa do okazanego projektu scalenia były rozpatrywane przez komisję 21 grudnia 2020 r. i 15 stycznia 2021 r. w jego obecności. Komisja po przeanalizowaniu wszystkich podnoszonych przez niego kwestii oraz materiału dowodowego rekomendowała pozostawienie projektu bez zmian oraz pozostawienie studni w pasie drogowym w działce nr 366. Starosta, po konsultacji z inspektorem nadzoru przyjętego rozwiązania, uwzględnił opinię komisji i postanowił pozostawić studnię w pasie drogowym i projekt bez zmian, o czym poinformował skarżącego w piśmie z 8 marca 2021 r., a także przed wydaniem decyzji – w piśmie z 1 kwietnia 2021 r.

W ocenie organu II instancji w wyniku prac scaleniowych Kazimierzowi Trybusowi zostały zaprojektowane działki w sposób racjonalny, w dotychczasowej lokalizacji posiadanych gruntów, z uwzględnieniem części życzeń wpisanych do karty uczestnika scalenia. Skorygowano kształt działek oraz zapewniono dostęp do drogi publicznej, którego wcześniej nie miały. Zarzuty co do rzekomego *pozbawienia dojazdu* są tym samym bezpodstawne. Jeżeli natomiast chodzi o komunikację wewnętrzną na jego nieruchomości, to pozostaje ona w gestii

właściciela działki, a projekt scalenia nie pogorszył w tym zakresie sytuacji skarżącego. Ponadto, zgodnie z punktem 4 załącznika nr 5 do decyzji, określającego zasady i terminy objęcia gruntów w posiadanie, w *terenach budowlanych i leśnych gdzie nie zostały wydzielone nowe drogi, dojazdy pozostają na dotychczasowych zasadach*. Z powyższych względów zarzuty odwołania uznano za niezasadne.

Reasumując: z uwagi na wszystkie przedstawione w niniejszej decyzji ustalenia Wojewoda Małopolski uznał, że wniesione odwołania nie zasługują na uwzględnienie, gdyż są niezasadne, nie mają pokrycia w materiale dowodowym. Niezadowolenie skarżących z przyjętych niektórych rozwiązań wyrażone w odwołaniach, w ocenie organu II instancji, nie jest argumentem wystarczającym dla podważenia legalności zaskarżonej decyzji Starosty.

Należy podkreślić, że proces scalenia jest przedsięwzięciem o dużym stopniu skomplikowania, ingerującym w prawo własności i interesy wielu osób. Oczywiście jest, że w tak rozbudowanej procedurze formułowane są żądania, które nie zawsze mogą zostać spełnione, zwłaszcza że każdy z uczestników oczekuje wyłącznie poprawy warunków gospodarowania. W tym wymiarze decyzja scaleniowa ma charakter uznaniowy, jednak przy zachowaniu zasad przewidzianych ustawą scaleniową. Oznacza to, że przyznanie w wyniku scalenia poszczególnym jego uczestnikom działek gruntowych o określonej powierzchni i położeniu następuje w ramach uznania administracyjnego, co oznacza, że nawet naruszenie indywidualnego interesu uczestnika scalenia przy zachowaniu interesu społecznego nie podważa legalności decyzji scaleniowej, jeżeli zachowana została podstawowa zasada scalenia z art. 8 ustawy scaleniowej (por. wyroki NSA z 29 grudnia 2011 r., I OSK 1538/11, z 18 stycznia 2006 r. sygn. akt OSK 908/04, publ.: <http://orzeczenia.nsa.gov.pl>).

Kluczowa przy ocenie naruszenia interesu poszczególnych uczestników scalenia jest także treść art. 27 ust. 1 ustawy s.w.g. 2003 i wynikające z niej konsekwencje. Zgodnie z powołanym przepisem projekt scalenia może być zatwierdzony, jeżeli po jego okazaniu większość uczestników scalenia nie zgłosiła do niego zastrzeżeń. Ten warunek, który bezspornie został w niniejszej sprawie spełniony, pokazuje, że zatwierdzenie projektu scalenia może nastąpić również wtedy, gdy niektórzy uczestnicy scalenia subiektywnie, czy nawet obiektywnie nie uzyskali w wyniku scalenia optymalnego zaspokojenia swych wniosków i zastrzeżeń (wyrok WSA w Kielcach z 7 października 2015 r. II SA/Ke 1079/14). Treść protokołów z posiedzeń komisji doradczej oraz korespondencji ze stronami dowodzi, że analizowano wnikliwie wszystkie zarzuty i wnioski poszczególnych uczestników scalenia.

Nie bez znaczenia dla sprawy jest także fakt, że pozytywne zakończenie scalania gruntów wsi Sękowa i zagospodarowania poscaleniowego leży w interesie społecznym jej mieszkańców, także z tej przyczyny, że terminowe zrealizowanie scalenia przez Starostę Gorlickiego umożliwi wykorzystanie przyznanego powiatowi gorlickiemu na ten cel środków finansowych z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020.

Dokonując analizy zaskarżonej decyzji oraz akt postępowania organ odwoławczy uznał, że Starosta prowadząc przedmiotowe postępowanie dochował procedur wynikających z ustawy o scalaniu i wymianie gruntów oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, a także zapewnił uczestnikom scalenia możliwość aktywnego uczestnictwa w każdym z etapów postępowania scaleniowego. Okoliczności istotne dla niniejszego postępowania zostały dostatecznie wyjaśnione i udowodnione przez organ I instancji, zaskarżona decyzja zawiera wszystkie elementy wskazane w art. 27 ustawy s.w.g. 2003, a także posiada odpowiadające treści art. 107 § 3 Kpa uzasadnienie, przedstawiające w sposób kompletny i zrozumiały tok rozumowania organu.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.

Decyzja niniejsza jest ostateczna.

Pouczenie:

Na niniejszą decyzję przysługuje stronom prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego, ul. Basztowa 22, 31-156 Kraków, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia. Termin uważa się za zachowany także wtedy, gdy przed jego upływem strona wniosła skargę wprost do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie.

Skarga powinna czynić zadość wymogom przewidzianym w art. 57 § 1 w zw. z art. 46 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zmianami), tzn. winna zawierać:

- oznaczenie sądu do którego jest skierowana,
 - imię i nazwisko lub nazwę skarżącego, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników,
 - numer PESEL strony wnoszącej pismo, będącej osobą fizyczną, oraz numer PESEL jej przedstawiciela ustawowego,
 - oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby skarżącego, jego przedstawicieli ustawowych i pełnomocników (w razie ich braku - adres do doręczeń),
 - wskazanie sygnatury i daty wydania zaskarżonej decyzji (postanowienia, innego aktu lub czynności),
 - oznaczenie organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi,
 - określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego,
 - podpis strony wnoszącej skargę albo jej przedstawiciela lub pełnomocnika,
- oraz wyszczególnienie załączników skargi.

Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników po jednym dla każdej ze stron postępowania administracyjnego oraz dla organu, którego decyzja jest przedmiotem zaskarżenia.

Wysokość należnego wpisu od skargi wynosi 200 zł (art. 230 § 1 i § 2 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi w zw. z § 2 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi - tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 535).

Strona może przed wszczęciem postępowania lub w toku postępowania, ubiegać się o przyznanie **prawa pomocy**, obejmującego zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego (art. 243 i następane ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi).

Z up. Wojewody Małopolskiego

Marian Dzikowski
Małopolski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego

Otrzymują:
Adresaci wg rozdzielnika

Do wiadomości:
Starosta Gorlicki

Decyzja niniejsza została doręczona indywidualnie osobom wnoszącym odwołania, a ponadto wywieszona była na tablicach ogłoszeń:

- w Urzędzie Gminy Sękowa w dniach od do
(podpis i pieczęć Wójta)

- we wsi Sękowa, gmina Sękowa w dniach od do
(podpis i pieczęć Sołtysa)

- w Starostwie Powiatowym w Gorlicach w dniach od do
(podpis i pieczęć Starosty)

- w Małopolskim Urzędzie Wojewódzkim w Krakowie w dniach od do
(podpis i pieczęć Wojewody)

- oraz umieszczona została w dniu na okres 14 dni na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Małopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Krakowie.