



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 29 lipca 2014 r.

LEX - I.4131.109.2014.AJS

*Rada Gminy  
Dębe Wielkie  
ul. Strażacka 3  
05 – 311 Dębe Wielkie*

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1018 oraz z 2014 r. poz. 379)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr SR.XLVI.0007.356.2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie: wyrażenia zgody na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego i nabycie nieodpłatne nieruchomości położonych w miejscowości Choszczówka Stolecka - w części dot. § 1 ust. 1 i wyrazów: "Po podziale geodezyjnym, o którym mowa w ust. 1" w ust. 2.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 25 marca 2014 r. Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego i nabycie nieodpłatne nieruchomości położonych w miejscowości Choszczówka Stojcka.

W § 1 ust. 1 uchwały, Rada Gminy wyraziła zgodę na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości wskazanych w tym przepisie, natomiast w ust. 2, wyraziła zgodę na nieodpłatne nabycie tychże nieruchomości, zastrzegając, że winno to nastąpić po podziale nieruchomości.

Jako podstawę prawną uprawniającą Radę do podjęcia przedmiotowej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

W świetle wskazanego w podstawie prawnej przepisu, do wyłącznej kompetencji rady gminy należy wyrażanie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawianie lub najem na okres dłuższy niż trzy lata lub na

czas nieoznaczony, jeżeli ustawy szczególne nie stanowią inaczej. – w przypadku, gdy rada nie określi zasad podejmowania czynności, o których mowa w omawianym punkcie. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W pojęciu nabycia i zbycia nieruchomości mieszczą się wszystkie formy obrotu gruntami, w tym zwłaszcza ich kupno, sprzedaż, zamiana i darowizna. Przez obciążenie nieruchomości rozumieć należy ustanowienie użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego (służebności gruntowej, hipoteki, użytkowania itd.). Natomiast najem i dzierżawa są czynnościami obligacyjnymi, rodzącymi po stronie najemcy lub dzierżawcy prawo używania rzeczy (najem) lub używania rzeczy i pobierania jej pożytków (dzierżawa).

Wskazany wyżej przepis nie uprawnia rady gminy do podejmowania innych( poza wymienionymi w art. 18 ust. 2 lit.a) działań w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Gospodarowanie mieniem komunalnym (w tym nieruchomościami) należy do wójta gminy, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Uprawnienie rady gminy do podejmowania działań we wskazanym wyżej zakresie jest wyjątkiem od zasady. Zatem upoważnienie rady do podejmowania działań w tym zakresie, należy interpretować ściśle z brzmieniem przepisu przewidującym daną kompetencję. Oznacza to, że rada wykonując przyznaną jej kompetencję, nie ma prawa przyznać sobie innego rodzaju kompetencji, o ile przepis ustawowy tego nie przewiduje (wyrok WSA w Warszawie z dnia 7.10.2004 r. II SA 3144/03, wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 13.12.2007 r. III SA/Wr 429/07 ).

Reasumując, istotne naruszenie prawa polega na dokonaniu przez Radę Gminy Dębe Wielkie regulacji wykraczających poza zakres upoważnienia wyrażonego w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym. Przekroczenie to polega na podjęciu przez Radę uchwały wyrażającej zgodę na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości, a wyrażona zgoda na nabycie nieruchomości uzależniona została od dokonania jej podziału. W tym zakresie Rada wkroczyła w kompetencje wójta.

Taka ocena kompetencji rady gminy wynika wprost z art. 7 Konstytucji, który nakazuje organom władzy publicznej działać na podstawie i w granicach prawa (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2005 r. WK 22/04, w którym Sąd wywiódł, iż art. 7 Konstytucji RP zawiera normę zakazującą domniemania kompetencji takiego organu i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej).

Ponadto należy zauważyć, że podział nieruchomości dokonuje się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2014 r. poz. 518 i 805). W świetle przepisów tej ustawy podział nieruchomości dokonywany jest na wniosek osoby mającej w tym interes prawny albo z urzędu..

Interes prawny ma ten komu przysługuje prawo chronione przepisem prawa materialnego, na które to prawo wpływa określone rozstrzygnięcie administracyjne – w tym przypadku rozstrzygnięcie w sprawie podziału nieruchomości. Interes prawny może wynikać nie z uznania organu lub sądu, ale z konkretnej normy prawnej. Należy przy tym rozróżnić interes prawny od interesu faktycznego.

Koszty postępowania podziałowego ponosi wnioskodawca, a w przypadku postępowania prowadzonego z urzędu – organ orzekający, z tym zastrzeżeniem, że gdy z urzędu prowadzone jest postępowanie podziałowe, w celu realizacji celu publicznego, to koszty podziału mogą ponieść także osoby lub jednostki organizacyjne, które będą realizowały cel publiczny. W takim przypadku rozliczenie kosztów postępowania nastąpić powinno na podstawie art. 264 § 1 w zw. z art. 263 k.p.a. (patrz komentarz do art. 97 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ewa Bończak – Kucharczyk).

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr SR.XLVI.0007.356.2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie: wyrażenia zgody na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego i nabycie nieodpłatne nieruchomości położonych w miejscowości Choszczówka Stojcka. w części wskazanej w petitum niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, jest w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały w części wskazanej w petitum niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego,, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Janusz Kozłowski