



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX - I.4131.110.2014.AJS

Warszawa, dnia 20 lipca 2014 r.

*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.0007.357.2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie: wyrażenia zgody na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego i nabycie odpłatne nieruchomości położonych w miejscowości Chrośła.

Uzasadnienie

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

Rada Gminy wyraziła zgodę na pokrycie kosztów podziału nieruchomości oznaczonych jako działki Nr ew. 137/3 i 137/10, ustaliła wysokość odszkodowania za wskazane w uchwale działki, a także postanowiła o pokryciu przez Gminę kosztów aktów notarialnych.

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 powołanego w podstawie prawnej przepisu, do wyłącznej kompetencji rady należy wyrażanie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierżawianie 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 w zakresie gospodarki nieruchomościami jest wyjątkiem od zasady. Zatem upoważnienie rady do podejmowania działań w tym zakresie należy interpretować ściśle z brzmieniem przepisu przewidującego 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 w kwestionowanej uchwale polega na dokonaniu przez Radę Gminy Dębe Wielkie regulacji wykraczających poza zakres upoważnienia. Przekroczeniem uprawnień jest podjęcie przez Radę uchwały wyrażającej zgodę na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości, a także ustalenie wysokości odszkodowania i postanowienie o pokryciu kosztów aktów notarialnych. 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, że 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.0007.357.2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. w sprawie: wyrażenia zgody na pokrycie kosztów podziału geodezyjnego i nabycie odpłatne nieruchomości położonych w miejscowości Chrośła. – 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, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI
Janusz
Janusz Kozłowski