



WOJEWODA ŚLĄSKI

NPIL.4131.1.101.2020

Katowice, dnia 19 lutego 2020 r.

Rada Miejska w Kłobucku

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr 165/XVII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na rzecz właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości przyległych, w części określonej w § 2 uchwały w zakresie wyrazu: „nieodpłatne” - jako sprzecznej z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2020 r. poz. 65).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 16 stycznia 2020 roku Rada Miejska w Kłobucku podjęła uchwałę 165/XVII/2020 w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na rzecz właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości przyległych.

Jako podstawę podjęcia uchwały Rada Miejska wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 20 stycznia 2020 roku.

Organ nadzoru badając przedmiotową uchwałę uznał, że została ona podjęta z naruszeniem prawa. Zgodnie bowiem z treścią art. 14 ust. 2 ustawy "nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi". Z przepisu tego w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości wynika, że tylko pomiędzy wskazanymi w tym przepisie podmiotami dozwolone jest ustanawianie ograniczonych praw rzeczowych nieodpłatnie.

Z jego treści można więc wywieść a contrario, że nieodpłatne obciążenie tych nieruchomości nie może nastąpić na rzecz innych podmiotów, niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2010 r., sygn. akt. III CZP 70/10, Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna 2011, Nr 4, poz. 43).

Dla uzasadnienia swej tezy Sąd Najwyższy w powyższej uchwale stwierdził między innymi: *W orzecznictwie podkreśla się, że przewidziane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczenia i rygory, którym poddany został obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, mają służyć właściwemu gospodarowaniu mieniem publicznym (por. uchwałę Sąd Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03, OSNC 2004 r., nr 10, poz. 153, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 marca 2007 r., I OSK 1998/06). O rygorystyce, z jakim ustawodawca potraktował kwestię odpłatności związanej z obrotem nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, świadczy fakt, że możliwość odejścia od pełnej odpłatności jest ściśle ograniczona przedmiotowo i podmiotowo. Odnosi się ona bowiem jedynie do kilku czynności prawnych (sprzedaży, zamiany, obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi i oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) oraz oznaczonych podmiotów (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego). Wyjątki te nie mogą być interpretowane rozszerzająco (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03). Wyraźne uregulowanie wskazanych ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych przemawia za tym, że w wypadku innych czynności prawnych i między innymi podmiotami regułą pozostaje odpłatność. Skutki obowiązywania art. 14 ust. 2 GospNierU należy zatem oceniać nie tylko z uwzględnieniem wprost treści tego przepisu, lecz również wynikających z niego wniosków a contrario. Podobne stanowisko zostało wyrażone również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 20 października 2016 r. (sygn. akt II SA/Gl 694/16, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Biorąc zatem pod uwagę bezwzględny charakter przepisu art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy stwierdzić, że nie daje on możliwości nieodpłatnego obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi nieruchomości stanowiących własności jednostek samorządu terytorialnego na rzecz innych podmiotów, niż Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego.*

Tymczasem z treści § 2 uchwały wynika, że Rada Miejska w Kłobucku wyraziła zgodę na nieodpłatne ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu pasem gruntu o szerokości 4,50 m wzdłuż wschodniej granicy działki nr 943/18 na rzecz kaźdoczesnych właścicieli i współwłaścicieli działek nr 943/12, nr 943/13, nr 943/14, nr 943/15, nr 943/16, 943/11. Rada rozszerzyła zatem ustawowy krąg podmiotów, na rzecz których można dokonać nieodpłatnego obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, co należy uznać za istotnie naruszające prawo.

Mając powyższe na uwadze, stwierdzić należy, iż uchwała Nr 165/XVII/2020 Rady Miejskiej w Kłobucku z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie sprzedaży w drodze bezprzetargowej nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości na rzecz właścicieli i współwłaścicieli nieruchomości przyległych, została podjęta z istotnym naruszeniem obowiązującego prawa, co czyni stwierdzenie jej nieważności we wskazanej części uzasadnionym i koniecznym.

Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa, w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Z up. Wojewody Śląskiego

Krzysztof Nowak
Wydział Nadzoru Prawnego - Dyrektor Wydziału
Nadzoru Prawnego