

Strzelin, dnia 24.09.2010 r.

Nr WUN.0530-59/2010

15.09.2010  
*[Signature]*

*[Signature]*  
Pan  
Przewodniczący  
Rady Miejskiej Strzelina

16.09.2010  
*[Signature]*

Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin przedkłada projekt uchwały Rady Miejskiej Strzelina w sprawie skargi Nr NK.II.BSZ2.0914-7/10-1 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 6 września 2010 r.

#### UZASADNIENIE

Do tut. urzędu wpłynęła skarga Wojewody Dolnośląskiego dotycząca stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna. Do niniejszej projektu załączona jest odpowiedź na skargę Wojewody.

W związku z powyższym proszę o pozytywne zaopiniowanie projektu uchwały i poddanie jej pod obrady Rady Miejskiej Strzelina.

BURMISTRZ  
*[Signature]*  
Jerzy Matusiak

W załączeniu:

1. Projekt uchwały Rady Miejskiej Strzelina

**Uchwała Nr  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia**

**w sprawie skargi Nr NK.II.BSZ2.0914-7/10-1 Wojewody  
Dolnośląskiego z dnia 6 września 2010 r.**

Na podstawie art. 54 § 1 i 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2002 r. Nr 153, poz.1270 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Strzelina, uchwała co następuje:

**§ 1**

Przekazuje się Wojewódzkiemu Sądowi Administracyjnemu we Wrocławiu:

1. Skargę Nr NK.II.BSZ2.0914-7/10-1 z dnia 6 września 2010 roku Wojewody Dolnośląskiego na uchwałę Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 roku w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna wraz z uchwałą.
2. Odpowiedź na skargę.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**RADCA PRAWNY**  
  
mgr Władysław Zalewski

16.09.2010

*Załącznik do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia .....*

Strzelin, dnia ..... r.

*Wojewódzki Sąd Administracyjny  
we Wrocławiu  
ul. Św. Mikołaja 78/79  
50-126 Wrocław*

**Organ skarżący:** Wojewoda Dolnośląski,  
Plac Powstańców Warszawy 1  
50-951 Wrocław

**Organ samorządowy:** Rada Miejska Strzelina  
ul. Ząbkowicka 11  
57-100 Strzelin.

### **Odpowiedź organu samorządowego na skargę**

Rada Miejska Strzelina w odpowiedzi na skargę Wojewody Dolnośląskiego Nr NK.II.BSZ2.0914-7/10-1 z dnia 6.09.2010 roku dotyczącą stwierdzenia nieważności uchwały Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 maja 2010 r. Nr XLII/388/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna wnosi:

- o umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowego;
- nieobciążanie organu samorządowego kosztami przedmiotowego postępowania.

### **Uzasadnienie**

Zaskarżoną uchwałę Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 roku - na skutek skargi Wojewody Dolnośląskiego Nr NK.II.BSZ2.0914-7/10-1 z dnia 6 września 2010 roku Rada Miejska Strzelina uchyliła w całości.

**(dowód:** -uchwała Rady Miejskiej Strzelina Nr .... z dnia ..... w sprawie uchylenia uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna)

Ponieważ zaskarżona uchwała została uchylona w całości, skarga Wojewody jest bezprzedmiotowa zatem wniosek o umorzenie postępowania oraz nieobciążanie organu samorządowego kosztami przedmiotowego postępowania jest w pełni zasadny.

**Załączniki:**

- kopia odpowiedzi na skargę;
- uchwała Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna
- uchwała Rady Miejskiej Strzelina Nr ..... z dnia ..... w sprawie uchylenia uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna)



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

hcf - 10.09.10

Wrocław, dnia 6 września 2010 r.

NK.II.BSZ2.0914-7/10-1

02 H. 0424/22/10. 09.09. 2010.  
Chajka

Wojewódzki Sąd Administracyjny  
we Wrocławiu  
ul. Św. Mikołaja 78/79  
50-126 Wrocław

za pośrednictwem  
Rady Miejskiej Strzelina

**Skarżący:** Wojewoda Dolnośląski – organ nadzoru,  
pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław

**Strona przeciwna:** Rada Miejska Strzelina  
ul. Ząbkowicka 11, 57-100 Strzelin

### Skarga

na uchwałę Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r.  
w sprawie scalania i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna.

Na podstawie art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.) wnoszę o:

- 1) stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna, w związku z istotnym naruszeniem art. 104 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 603 z późn. zm.),
- 2) zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

## UZASADNIENIE

Na sesji dnia 25 maja 2010 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 104 ust. 1 oraz art. 107 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rada Miejska Strzelina podjęła uchwałę Nr XLII/388/10 w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 01.06.2010 r.

Dowód: egzemplarz uchwały Rady Miejskiej Strzelina Nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonych w obrębie Pławna (w aktach gminy).

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że podejmując przedmiotową uchwałę Rada Miejska Strzelina istotnie naruszyła prawo poprzez nie wypełnienie w całości kompetencji ustawowej wynikającej z art. 104 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który enumeratywnie wskazuje na obligatoryjne elementy uchwały o scalaniu i podziale nieruchomości. Zdaniem organu nadzoru, skoro ustawodawca przyznając radzie gminy kompetencję do podjęcia uchwały o scalaniu i podziale nieruchomości określa elementy, jakie uchwała ta powinna zawierać, pominięcie któregokolwiek z tych elementów w podejmowanej uchwale powoduje istotne naruszenie prawa. Należy przy tym zauważyć, że przedmiotowa uchwała stanowi podstawę do podjęcia dalszych działań mających na celu faktyczne dokonanie podziału i scalenia nieruchomości, co też będzie prowadziło do rzeczywistych zmian granic nieruchomości podlegających w pierwszej kolejności scaleniu, a następnie nowemu podziałowi.

W szczególności ustawodawca wymaga, aby uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości zawierała m.in.: opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem (art. 104 ust. 2 pkt 1 ustawy), ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania (art. 104 ust. 2 pkt 6 ustawy) oraz ustalenia co do wysokości, terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich (art. 104 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Tymczasem postępowanie nadzorcze wykazało brak w/w elementów w uchwale Rady Miejskiej Strzelina nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. Udzielone w tym zakresie wyjaśnienia Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin potwierdziły wątpliwości organu nadzoru.

Dowód: pismo Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin z dnia 05.07.2010 r. (WUN/7224/M/5/10)

Stanowisko organu nadzoru oparte zostało na literalnej wykładni przepisu art. 104 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i znajduje potwierdzenie w utrwalonej linii orzeczniczej wojewódzkich sądów administracyjnych, zgodnie z którą jeżeli ustawodawca wskazuje radzie gminy materię, która w uchwale winna się znaleźć, a zatem ustawodawca uznał ją za najistotniejszą, stąd pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych tym przepisem elementów lub też ujęcie regulacji w uchwale w sposób sprzeczny skutkuje brakiem realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (wyrok WSA w Opolu z 07.05.2009, sygn. II SA/Op 93/2009).

Zgodnie z brzmieniem w/w normy przedmiotowa uchwała „powinna zawierać” m.in. opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem (art. 104 ust. 2 pkt 1 ustawy). Opracowanie, o którym mówi ustawodawca, jest odrębnym dokumentem. Zdaniem organu nadzoru nie może być utożsamiane ani z dokumentem „Rejestr przed i po scalaniu” stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, ani z dokumentem „Mapa z opracowaniem geodezyjnym projektu scalenia i podziału nieruchomości” stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały. Tym bardziej wskazanie przez Burmistrza Miasta i Gminy Strzelina, w piśmie z

dnia 05.07.2010 r., uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr XXX/269/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu do scalania i podziału nieruchomości, nie konwaliduje wskazanego naruszenia prawa. Ustawodawca wyraźnie bowiem wskazuje na opracowane geodezyjnie granice gruntów objętych scaleniem i podziałem jako obligatoryjny element uchwały o scalaniu i podziale nieruchomości, nie zaś uchwały o przystąpieniu do scalania i podziału.

Stanowisko organu nadzoru uzasadnia ponadto wyszczególnienie tego elementu uchwały w wyodrębnionej jednostce redakcyjnej przepisu art. 104 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obok projektu geodezyjnego podziału i scalania (art. 104 ust. pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz rejestru przed i po scalaniu (art. 104 ust. 2 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Takie wydzielenie ustawodawcy uzasadnione jest konsekwencjami, jakie niesie za sobą podjęcie przedmiotowej uchwały. Jest ona bowiem podstawą do założenia księgi wieczystej dla nowych nieruchomości, a może to nastąpić jedynie w oparciu do stosowne dokumenty, m.in. opracowane geodezyjnie granice gruntów nowych nieruchomości.

Kolejnym obligatoryjnym elementem uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości, którego brak w uchwale Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 maja 2010 r., są ustalenia co do rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej planowanych do wybudowania, terminy ich budowy oraz źródła finansowania (art. 104 ust. 2 pkt 6 ustawy). Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin uzasadnił brak zawarcia w/w ustaleń w przedmiotowej uchwale „z uwagi na przewidywany odległy czas teje realizacji”. Zdaniem organu nadzoru wyjaśnienia powyższe nie mogą uzasadniać braku jakichkolwiek ustaleń we wskazanej materii i w kontekście oceny legalności przedmiotowej uchwały muszą zostać zakwalifikowane jako istotne naruszenie prawa.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził również brak ustaleń co do terminu i sposobu zapłaty opłat adiacenckich w uchwale Rady Miejskiej Strzelina nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. o scaleniu i podziale nieruchomości. Konieczność zamieszczenia w/w ustaleń w treści uchwały wynika z art. 104 ust. 2 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obowiązkiem tym nie są objęte jednak sytuacje, przewidziane w art. 107 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których doszło do zawarcia ugody pomiędzy burmistrzem a osobami zobowiązanymi do zapłaty opłaty adiacenckiej, w postaci podpisania przez strony protokołu uzgodnień.

Załącznik nr 4 do uchwały „Protokół ze spotkania uczestników scalania i podziału nieruchomości odbytego dnia 30 kwietnia 2010 r.”, zawierający w pkt 3 oświadczenie uczestników postępowania – osób zobowiązanych do zapłaty opłaty adiacenckiej, co do sposobu i terminu rozliczenia opłaty adiacenckiej (kompensata należności opłaty adiacenckiej z ceną za przejęte przez gminę nieruchomości pod drogi), nie zawiera oświadczenia woli drugiej strony – Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin, w związku z czym nie jest ugodą, o której mówi ustawodawca w art. 107 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

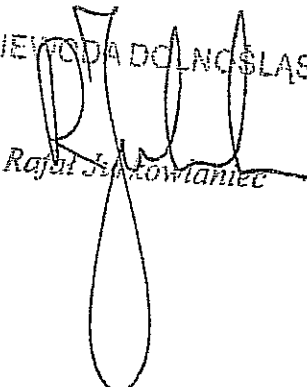
„Przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.” (art. 917 ustawy z dnia 23 kwietnia 1963 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. z 1964, Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Zatem do ugody dochodzi wtedy, gdy oświadczenia woli złożą obie strony stosunku prawnego. W przypadku jednostek samorządu terytorialnego podmiotem upoważnionym do zawarcia ugody, zgodnie z art. 107 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Takiego oświadczenia woli brak, w związku z czym oświadczenia woli złożone przez osoby zobowiązane do zapłaty opłaty adiacenckiej nie mogą rodzić skutków jakie ustawodawca wiąże z zawarciem ugody.

Zdaniem organu nadzoru do zawarcia skutecznej ugody co do terminu i sposobu opłaty adiacenckiej nie doszło, dlatego Rada Miejska w Strzelinie miała obowiązek ująć

przedmiotowe ustalenia w treści uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości. Brak tego elementu jest istotnym naruszeniem art. 104 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku ze stwierdzeniem przez organ nadzoru istotnego naruszenia prawa, wniosek o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miejskiej Strzelina nr XLII/388/10 z dnia 25 maja 2010 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości położonej w obrębie Pławna, jest w pełni uzasadniony.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę jak na wstępie.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI  
  
Rajmunt Jankowiak

Załączniki:  
- odpis skargi