



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

NK-4.4131.253 .2011.SA

Szczecin, dnia 22 grudnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz.1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281)

**stwierdzam nieważność**

§ 1 w zakresie wyrazów „**bez obowiązku dopłaty ze strony Gminy w przypadku różnicy w wartości zamienianych nieruchomości**” uchwały Nr/69/2011 Rady Gminy Świerżno z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości.

**Uzasadnienie**

W dniu 25 listopada 2011 r. Rada Gminy Świerżno podjęła uchwałę Nr/69/2011 w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości.

Materiałnoprawną podstawę do podjęcia uchwały stanowi wskazany przez Radę art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zgodnie z którym nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Na podstawie cytowanego przepisu Rada Gminy Świerżno posiadała kompetencję do podjęcia ww. aktu, jednakże w toku postępowania nadzorczego, prowadzonego w trybie art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzono, iż postanowienie § 1 w zakresie wskazanym na wstępie w sposób istotny narusza przepisy obowiązującego prawa.

W niniejszej sprawie w pierwszej kolejności wskazać należy, że stosownie do treści przepisu art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości między jednostką samorządu terytorialnego a osobą fizyczną stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Rada Gminy Świerżno w § 1 uchwały Nr/69/2011 postanowiła, wyrazić zgodę na zamianę nieruchomości niezabudowanej, położonej w obrębie geodezyjnym Krzemkowo oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 10/02 o powierzchni 0,30 ha, stanowiącej

własność Gminy Świerzno, na nieruchomość zabudowaną położoną w obrębie geodezyjnym Ciesław, oznaczoną jako działka 312/3 o powierzchni 0,1626 ha, stanowiąca własność Pana **bez obowiązku dopłaty ze strony Gminy w przypadku różnicy w wartości zamienianych nieruchomości.**

Z powyższego jednoznacznie wynika, że zamiana nieruchomości nastąpi między jednostką samorządu terytorialnego a osobą fizyczną. Zatem, zamiana ta winna odbyć się wyłącznie za dopłatą różnicy wartości zamienianych nieruchomości, o ile takowa występuje i musi być ona zastosowana zarówno wtedy, gdy jest należna jednostce samorządu terytorialnego jak i wówczas, gdy należna jest osobie fizycznej będącej stroną umowy. Przy czym, wartość nieruchomości należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. jako wartość rynkową lub odtworzeniową, o których mowa w przepisach ww. aktu.

Wartość zamienianych nieruchomości powinna zostać określona przez rzeczoznawcę majątkowego – zgodnie z art. 7 cyt. wyżej ustawy, a różnica wartości zamienianych nieruchomości stanowi podstawę ustalenia dopłaty, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie jest zatem możliwa zamiana, w wyniku której jedna ze stron poniosłaby stratę albo osiągnęłaby korzyść.

W niniejszej sprawie istotne znaczenie ma fakt, że żadna ze stron nie ma możliwości odstąpienia od obowiązku dokonania dopłaty w razie różnicy w wartościach zamienianych nieruchomości. Dopłata ta jest bowiem obligatoryjna, a jej zastrzeżenie winno znaleźć się w umowie. Podkreślić w tym miejscu należy, że umowa taka jest umową o dwustronne przeniesienie własności nieruchomości i do jej zawarcia wymagana jest forma aktu notarialnego - art. 158 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz.U.64.16.93 ze zm.).

Nadto, co istotne, żaden przepis obowiązującego prawa nie upoważnia rady gminy do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku uiszczenia dopłaty w wysokości równej różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Stąd uznać należy, iż Rada Gminy zwalniając z obowiązku dopłaty działała w istocie bez podstawy prawnej.

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności § 1 w zakresie wyrazów „**bez obowiązku dopłaty ze strony Gminy w przypadku różnicy w wartości zamienianych nieruchomości**” uchwały Nr/69/2011 Rady Gminy Świerzno z dnia 25 listopada 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.



*Michał*

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Świerzno,
- 2) a/a.