

SKO.41/2898/GG/2014

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze
w Lublinie**

2014 -08- 0 6

Wysłano dnia
L.dz.

Lublin, dnia 04 sierpnia 2014 r.

Decyzja

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie po rozpatrzeniu w dniu 04 sierpnia 2014 r. przez Skład Orzekający:

Andrzej Szewczyk - przewodniczący, sprawozdawca
Paweł Sadowski - członek
Wojciech Taras - członek

sprawy w przedmiocie stwierdzenia z urzędu nieważności decyzji Wójta Gminy Jastków z dnia 12 maja 2014 r. znak IB.6831.5.2014.AS.6 zatwierdzającej podział nieruchomości położonej w m. Uniszowice, gm. Konopnica, oznaczonej jako działka nr 290/7 o pow. 0,3025 ha,
- na podstawie art. 158 § 1 Kpa w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 Kpa w zw. z art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014 r., poz. 518 j.t),

orzeka

***stwierdzić z urzędu nieważność decyzji Wójta Gminy Jastków
z dnia 12 maja 2014 r. znak IB.6831.5.2014.AS.6.***

Uzasadnienie

Decyzją z dnia 12 maja 2014 r. znak IB.6831.5.2014.AS.6 Wójt Gminy Jastków, na wniosek Polskiego Związku Działkowców Okręgowy Zarząd w Lublinie, na podstawie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zatwierdził podział nieruchomości położonej w obrębie nr 9 – Uniszowice, gm. Konopnica, oznaczonej jako działka nr 290/7. W wyniku podziału powstała działka nr 290/10 o pow. 0,1878 ha, która razem z działką nr 291/3 miałyby stanowić jedną nieruchomość oraz działka nr 290/11 o pow. 0,1147 ha, przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości – działki nr 290/6. W uzasadnieniu w/w decyzji wskazano, iż działka nr 290/11 wydzielana jest w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, działki nr 190/6, natomiast działka nr 290/10 będzie stanowiła jedną nieruchomość z działką 291/3.

Pismem z dnia 23 lipca 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie poinformowało strony postępowania o wszczęciu z urzędu postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności w/w decyzji. Jednocześnie tut. Kolegium poinformowało strony, że mogą zapoznać się z aktami sprawy i zebrany materiał dowodowy, wypowiedzieć się co do zgromadzonych dowodów oraz zgłosić wyjaśnienia i żądania.

W wyniku rozpatrzenia przedmiotowej sprawy, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie, zważyło, co następuje.

Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 Kpa, organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Stosownie do art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna. Przepisu nie stosuje się w przypadku podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 95.

Przedmiotową decyzją, wydaną w oparciu o w/w przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Wójt Gminy Jastków zatwierdził podział nieruchomości położonej w obrębie nr 9 – Uniszowice, gm. Konopnica, oznaczonej jako działka nr 290/7.

W ocenie tut. Kolegium decyzja powyższa jest wadliwa, przy czym wadliwość ta ma charakter rażący.

Na wstępie należy wskazać, iż obszar, na którym położona jest dzielona nieruchomość nie został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów i budynków, grunt stanowiący dzieloną nieruchomość, oznaczoną jako działka nr 290/7, jest gruntem rolnym. Podział w/w nieruchomości, na działki o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha możliwy byłby zatem jedynie w oparciu o przepis art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warunkiem dokonania podziału na podstawie w/w przepisu jest jednak spełnienie przesłanek w nim określonych. Mianowicie, wydzielana działka miałaby zostać przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic

między sąsiadującymi nieruchomościami. W badanym przypadku podział został dokonany w oparciu o pierwszą z w/w przesłanek – powiększenie nieruchomości sąsiedniej. Ta jednak, w ocenie Kolegium, tak jak i druga przesłanka, nie została spełniona.

Wskazać należy, iż zarówno działka o nr 291/3, na której powiększenie została wydzielona działka nr 290/10, jak też działka o nr 290/6, na której powiększenie została wydzielona działka nr 290/11, nie są nieruchomościami sąsiednimi, o których mowa w art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Działki powyższe (działka nr 291/3 i nr 290/6 oraz nr 290/10 i nr 290/11) stanowią część tej samej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Lublin–Zachód w Lublin X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi jedną księgę wieczystą o nr LU1I/00175158/7. Podnieść w tym miejscu należy, iż nieruchomością sąsiednią wobec nieruchomości dzielonej jest nieruchomość stanowiąca odrębny od nieruchomości dzielonej przedmiot własności lub znajdująca się w użytkowaniu wieczystym innego podmiotu niż właściciel czy użytkownik wieczysty nieruchomości dzielonej. Za nieruchomości sąsiednie nie można więc uznać działek stanowiących własność tego samego właściciela (będących w użytkowaniu wieczystym jednego podmiotu), objętych jedną księgą wieczystą. Nie można ich bowiem traktować jako odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 Kodeksu cywilnego w zw. z art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wobec powyższego, niedopuszczalnym było dokonanie podziału przedmiotowej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 290/7 w oparciu o w/w przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym stanie rzeczy, tut. Kolegium stwierdza, iż decyzja Wójta Gminy Jastków z dnia 12 maja 2014 r. znak IB.6831.5.2014.AS.6 wydana została z rażącym naruszeniem prawa, mianowicie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co obliguje Kolegium do wyeliminowania jej z obrotu prawnego w trybie stwierdzenia nieważności.

Mając powyższe na uwadze, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Lublinie orzekło jak w sentencji.

Strona niezadowolona z decyzji może zwrócić się do tut. Kolegium w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji z wnioskiem o ponowne rozpatrzenie sprawy.

Skład Orzekający:

1.
2.
3.

Otrzymują:

1. Polski Związek Działkowców
Okręgowy Zarząd w Lublinie
20-109 Lublin, ul. Królewska 17
2. Wójt Gminy Konopnica
21-030 Motycz, Kozubszczyzna 127A;
3. Wójt Gminy Jastków
21-002 Jastków, Panieńszczyzna, ul. Chmielowa 3
4. Starostwo Powiatowe w Lublinie
Wydział Geodezji
20-074 Lublin, ul. Spokojna 9
5. a/a.