

1. Sprawy z zakresu gospodarki mieniem

1.1. Uwłaszczenie państwowych osób prawnych oraz komunalnych osób prawnych.

W ramach spraw dotyczących uwłaszczenia państwowych osób prawnych (symbol 6070) dominowały skargi na decyzje w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji uwłaszczeniowych. Wśród tych spraw zasygnalizowania wymaga wyrok z dnia 23 października 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 1001/07**, dotyczący kwestii interesu prawnego gminy w postępowaniu uwłaszczeniowym. W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu, z uwagi na fakt, iż komunalizacja następuje z mocy prawa (art. 5 cytowanej wyżej ustawy z dnia 10 maja 1990 r.), a decyzja wojewody fakt ten tylko potwierdza, to powyższe przemawia za posiadaniem przez gminę interesu prawnego w postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji uwłaszczeniowej.

Odnośnie zagadnienia przymiotu strony w postępowaniu uwłaszczeniowym, Sąd w wyroku z dnia 12 października 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 764/07** stwierdził, iż przymiot strony w postępowaniu uwłaszczeniowym przysługuje „osobom trzecim”, w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.). Uwłaszczenie bowiem praw tych osób nie może naruszyć. Wyłącznie też takim osobom przysługuje przymiot strony w postępowaniu o stwierdzenie decyzji uwłaszczeniowej. W dalszej części uzasadnienia Sąd zważył, iż organ postąpił prawidłowo, zawieszając postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody Katowickiego z dnia [...] kwietnia 1997 r. w przedmiocie uwłaszczenia do czasu zakończenia postępowania o zwrot nieruchomości, gdyby bowiem istniały przesłanki zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, to uwłaszczenie naruszałoby prawa osób trzecich.

Następnie w wyroku z dnia 4 grudnia 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 1447/07**, omawiając w dalszym ciągu kwestię przymiotu strony w postępowaniu uwłaszczeniowym, Sąd rozpoznając skargę Polskiego Związku [...] stanął na stanowisku, iż interes prawny musi wynikać z określonego przepisu prawa odnoszącego się do sytuacji prawnej danego, podmiotu i z którego dla danego podmiotu wynikają określone uprawnienia lub obowiązki prawne. Istnienia takiego

uprawnienia lub obowiązku nie wykazała strona skarżąca w postępowaniu odwoławczym. Roszczenie o nabycie prawa użytkowania wieczystego przewidziane w art. 204 ustawy o gospodarce nieruchomościami, takiego uprawnienia po stronie Polskiego Związku [...] nie stwarza, zwłaszcza że warunkiem skuteczności tego roszczenia jest wykazanie się prawem użytkowania gruntu.

1.2. Trwały zarząd nieruchomościami.

W ramach kategorii spraw dotyczących trwałego zarządu (6071) w wyroku z dnia 19 lutego 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 1900/06** Sąd stwierdził, iż oddanie w zarząd nieruchomości podmiotowi nieuprawnionemu do wykonywania tego prawa, narusza w sposób oczywisty art. 4 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Polski Związek [...], jako osoba prawna, nie był uprawniony do nabycia prawa zarządu. Oddanie przedmiotowej nieruchomości w zarząd stowarzyszeniu, stało w oczywistej sprzeczności z istotą zarządu, która, jako ułomna forma władania nieruchomością, zastrzeżona była od dnia 5 grudnia 1990 r. wyłącznie dla państwowych i komunalnych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, które nie mogły nabywać praw rzeczowych do nieruchomości, a dysponowały publicznym mieniem.

1.3. Scalenie oraz podział nieruchomości.

Wśród spraw dotyczących podziału geodezyjnego nieruchomości (6072), w pierwszej kolejności należy przywołać wyrok z dnia 13 czerwca 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 486/07**, w którym Sąd stwierdził, iż w orzecznictwie sądów administracyjnych od dawna utrwalony jest pogląd, że w postępowaniu o podział nieruchomości właściciele sąsiednich nieruchomości nie mają prawa strony w takim postępowaniu. Stroną takiego postępowania jest tylko właściciel nieruchomości objętej podziałem bądź też osoba, której do takiej nieruchomości służy prawo użytkowania wieczystego. Stosownie do art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia działki nie mają dostępu do drogi publicznej. Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 2 sierpnia 1997 r., to stosownie do art. 99 tej ustawy, podziału

nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Oznacza to, jak stwierdził Sąd w powołanym wyroku z dnia 22 listopada 2005 r., że zatwierdzenie podziału nieruchomości dokonuje się z równoczesnym zobowiązaniem właściciela lub użytkownika wieczystego do ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie zbycia działek niemających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

1.4. Opłaty adiacenckie oraz opłaty za niezagospodarowanie nieruchomości w określonym terminie.

W ramach spraw dotyczących opłat adiacenckich (symbol 6073) przedmiotem orzecznictwa były w zasadzie dwie kwestie. Po pierwsze, odrzuceniu podlegały skargi wnoszone przez prezydentów miast na decyzje Samorządowych Kolegiów Odwoławczych w przedmiocie opłat adiacenckich. Sąd prezentował pogląd, że prezydent miasta, jako organ wydający w pierwszej instancji decyzję w przedmiocie wymierzenia opłat adiacenckich, nie jest uprawniony do wniesienia skargi w tym przedmiocie (m.in. postanowienie z dnia 6 czerwca 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 898/07**, postanowienie z dnia 15 czerwca 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 895/07**). Pogląd taki wyraził również Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z dnia 12 września 2006 r. **sygn. akt I OSK 1117/06**.

Druga kwestia dotyczyła natomiast terminu dopuszczalności wydania decyzji ustalającej opłatę adiacencką. W wyroku z dnia 2 sierpnia 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 1404/06** przyjęto stanowisko, że zgodnie z art. 98a ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Zdaniem Sądu, wykładnia tego przepisu musi prowadzić do wniosku, że chodzi o termin wydania decyzji w pierwszej instancji.

1.5. Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.

Wśród rozpatrywanych skarg na decyzje w przedmiocie działalności zawodowej z zakresie gospodarowania nieruchomościami (symbol 6075) na uwagę zasługuje wyrok z dnia 28 września 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 148/07**, który dotyczy pojęcia strony w postępowaniu dyscyplinarnym, prowadzonym na podstawie art. 194 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wyroku tym Sąd stwierdził, iż z treści tych przepisów jednoznacznie wynika, że stroną postępowania administracyjnego, wszczętego przez właściwego ministra z urzędu wobec zarządcy nieruchomości, na podstawie art. 194 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jest jedynie zarządca nieruchomości, którego praw i obowiązków dotyczy to postępowanie. Postępowanie to nie dotyczy natomiast, ani nie rozstrzyga o prawach czy obowiązkach skarżącego, gdyż legitymuje się on wyłącznie interesem faktycznym, który nie daje mu przymiotu strony, w rozumieniu art. 28 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Natomiast w wyroku z dnia 25 września 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 951/07** wyjaśniona została istota postępowania kwalifikacyjnego w zakresie działalności zawodowej w gospodarce nieruchomościami. Sąd, podkreślając dwuetapowy charakter postępowania w sprawie o nadanie licencji zawodowej, uznał, że skoro stosownie do art. 191 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, postępowanie kwalifikacyjne przeprowadza Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, powoływana i odwoływana przez właściwego ministra, to nie można uznać, iż uprawnienie takie posiada Wiceprzewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej ds. pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, gdyż zgodnie z § 19 ust. 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 lutego 2005 r., Wiceprzewodniczący Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej dokonuje jedynie oceny prawidłowości przeprowadzania postępowań kwalifikacyjnych, w tym kontroli poprawności wyników etapu wstępnego i egzaminu pisemnego i ustnego kandydatów. Interpretacja tego przepisu jednoznacznie wskazuje, iż Wiceprzewodniczący Komisji nie może zastępować Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej (działającej jako organ) w jej prawie do przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego, obejmującego egzamin uprawniający do otrzymania licencji zawodowej, lecz jedynie pełni on funkcję o charakterze pomocniczym, organizacyjnym.

1.6. Sprawy objęte dekretem o gruntach warszawskich.

W odniesieniu do spraw oznaczonych symbolem 6076 - objętych dekretem o gruntach warszawskich, w wyroku z dnia 27 czerwca 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 391/07** Sąd zajął się problemem legalności odmowy przyznania prawa własności czasowej, w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), w przypadku, kiedy podstawą odmowy było przeznaczenie nieruchomości w Ogólnym Planie Zabudowy W. z dnia 31 stycznia 1961 r., zatwierdzonym uchwałą Prezydium Rady Narodowej W. nr [...]. Sąd stwierdził, że organ nie przeprowadził postępowania wyjaśniającego celem ustalenia, czy istotnie wskazany plan obowiązywał w dacie wydania odmownych decyzji dekretowych. Wskazać należy, że zgodnie z obowiązującym wówczas art. 24 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1961 r., Nr 7, poz. 47 ze zm.), plany miejscowe uzyskiwały moc powszechnie obowiązującą z dniem ogłoszenia w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej aktu prawnego o zatwierdzeniu lub uchwaleniu tego planu. W odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego W. i [...] Zespołu Miejskiego, ustawa z dnia 3 lipca 1947 r. o odbudowie m. st. Warszawy (Dz. U. RP, Nr 52, poz. 268) w art. 9 stanowiła, że plany te uzyskują moc obowiązującą z dniem ogłoszenia w Monitorze Polskim.

Podobnej sprawy dotyczył również wyrok z dnia 15 czerwca 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 621/07**.

1.7. Inne o symbolu podstawowym 607.

W odniesieniu do spraw oznaczonych symbolem 6079, odnotować należy skargi w sprawach dotyczących tzw. mienia zabużańskiego. Dokonując oceny decyzji, wydanych na podstawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 169, poz. 1418 ze zm.), konsekwentnie Sąd stwierdzał, że przepis art. 1 ust. 2, mówiący o tym, że przepisy ust. 1 stosuje się także do osób, które na skutek innych okoliczności związanych z wojną rozpoczętą w 1939 r., obejmuje ponad wszelką wątpliwość również osoby repatriowane w trybie umowy z

dnia 25 marca 1957 r., mieści się w zakresie art. 1 ust. 2 powołanej ustawy zabużańskiej (wyroku z dnia 23 listopada 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 1119/07**, wyrok z dnia 22 lutego 2007 r. o **sygn. akt I SA/Wa 2110/06**).

W sprawie o **sygn. akt I SA/Wa 1183/07** Sąd wyraził pogląd, że oparcie się organu na operacie szacunkowym sporządzonym niezgodnie z przepisami określającymi zasady wyceny, obowiązującymi w chwili wydania decyzji, stanowi rażące naruszenie prawa. Sąd zaznaczył, że wycena nieruchomości zabużańskich ma szczególny, osobliwy charakter zasadniczo różny od metodyki obowiązującej przy wycenie nieruchomości położonych na terenie Polski.

W wyroku z dnia 12 kwietnia 2007 r. o **sygn. akt VIII SA/Wa 192/07** (6411/6079) – orzeczenie prawomocne - Sąd zaprezentował pogląd, że organ, wydając rozstrzygnięcie nadzorcze, ocenia warunki formalne powstania uchwały i jej treść materialną. Sąd zaznaczył przy tym, że przyczyny stwierdzenia nieważności, wymienione w art.156 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, wykraczają poza kryterium naruszenia prawa czy też sprzeczności z prawem i są dostosowane do specyfiki decyzji administracyjnych, toteż ich posiłkowe stosowanie w odniesieniu od uchwał organów samorządu jest niedopuszczalne. Powyższy pogląd WSA w Warszawie koresponduje ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 22 listopada 1990 roku, sygn. akt SA/Gd 965/90; z 18 września 1990 roku, sygn. akt SA/Wr 849/90). Przepis art. 48 ust.1 ustawy o samorządzie powiatowym stanowi, że oświadczenie woli w sprawach majątkowych w imieniu powiatu składają dwaj członkowie zarządu lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd. Przepis ten wprowadza wyjątek od zasady, wyrażonej w art. 26 ust. 1 u.o.s.p., w myśl której organem wykonawczym powiatu jest zarząd in corpore, a także od zasady, wyrażonej w art. 34 ust.1 u.o.s.p, zgodnie z którą starosta reprezentuje powiat na zewnątrz. W przedmiotowej sprawie uchwała, której organ nadzoru stwierdził nieważność stanowiła oświadczenie woli w sprawie odwołania uczynionej darowizny nieruchomości na rzecz Fundacji im. S. K. w W. Niewątpliwie oświadczenie, zawarte w przedmiotowej uchwale, było oświadczeniem w sprawach majątkowych. Tak więc darczyńca - Powiat G. - uznając, że zachodziły podstawy z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) winien takie oświadczenie złożyć. Oświadczenia woli w sprawach majątkowych nie składa zarząd in corpore, a

jedynie dwaj jego członkowie lub jeden członek zarządu i osoba upoważniona przez zarząd, zgodnie z przepisem art. 48 ust. 1 u.o.s.p. Wymagana jest zatem reprezentacja łączna dwuosobowa. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący.