



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 t.j.)

stwierdza się nieważność

uchwały nr XI/102/2015 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie i na udzielenie bonifikaty.

UZASADNIENIE

W dniu 3 grudnia 2015 roku do Wojewody Pomorskiego wpłynęła uchwała nr XI/102/2015 Rady Miejskiej w Dzierzgoniu z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie i na udzielenie bonifikaty.

W ocenie organu nadzoru uchwała ta została podjęta bez podstawy prawnej, z przekroczeniem zakresu upoważnienia zawartego w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Jako materialno-prawną podstawę podjęcia w/w uchwały Rada Miejska przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowiący: „do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy” oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 t.j.), które stanowią, że: „nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu”, zaś „w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje osobie, która (...) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony”. Ponadto „właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana (...) jako lokal mieszkalny”.

Unormowania te ustanawiają wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którą do zadań organu wykonawczego należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004r. *sygn. akt II SA 3144/03*). Podobne regulacje zawiera 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który powierza gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta.

Zgodnie z przywołanymi przepisami do organu wykonawczego gminy należy wykonywanie zadań m.in. w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, zaś organ uchwałodawczy gminy, jak wskazuje w wyroku z dnia 20 lipca 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie (*sygn. akt. II SA/Lu 398/10, LEX nr 794634*), uprawniony jest jedynie do podejmowania uchwał w sprawach:

- 1) majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 2) a także uchwał o wyrażeniu zgody na dokonywanie przez wójta powyższych czynności do czasu określenia przez radę gminy zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

W tym miejscu należy wskazać, że Rada Miejska w Dzierzgoniu w dniu 30 września 2004 roku podjęła uchwałę nr XIX/163/2004 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata (*Pomor.2004.160.3367*), zaś w dniu 16 marca 2006 r. podjęła uchwałę nr XXXIII/281/06 w sprawie udzielenia bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń (*Pomor.2006.75.1540*).

Przepis § 2 załącznika do uchwały nr XIX/163/2004 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Dzierzgoń oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata określa zakres zastosowania zasad w ten sposób, że *„zasady niniejsze dotyczą wszystkich nieruchomości, o których mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 46, poz. 543 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą. Burmistrz Gminy gospodaruje gminnym zasobem nieruchomości z zachowaniem obowiązujących ustaw oraz zasad określonych w treści niniejszej uchwały.”*

Zgodnie z § 5 załącznika do uchwały nr XIX/163/2004 *„sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości z zasobu nieruchomości gminy następuje w formie przetargu lub w formie bezprzetargowej, jeżeli przepis szczególny tak stanowi za cenę określoną zgodnie z art. 67 ustawy na podstawie zarządzenia Burmistrza Gminy. (...) Sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, której wartość rynkowa*

oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego przekracza kwotę 15.000, zł wymaga zgody Rady Miejskiej w Dzierzgoniu". Z powyższego zapisu wynika, iż dokonywanie sprzedaży nieruchomości, dla której rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość rynkową poniżej kwoty 15.000 zł nie wymaga zgody Rady Miejskiej w Dzierzgoniu. Ponadto, jak wynika z § 2 uchwały nr XXXIII/281/06, Burmistrzowi Dzierzgonia została udzielona zgoda na udzielanie bonifikat od ceny lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z treścią uchwały nr XI/102/2015, która podlega nadzorowi w niniejszym postępowaniu, Rada Miejska w Dzierzgoniu wyraziła zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego, szczegółowo opisanego w załączniku do uchwały, wraz z udziałem w gruncie oraz na udzielenie bonifikaty. Załącznikiem tym jest wykaz lokalu mieszkalnego przeznaczonego do sprzedaży w trybie bezprzetargowym określający m.in. cenę lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie na kwotę 14.212 zł.

Jak wskazano wyżej to do organu wykonawczego gminy należy bieżące gospodarowanie mieniem gminy, natomiast organ stanowiący gminy decyduje w zakresie spraw bezpośrednio przekazanych mu przez przepisy ustaw i w ich granicach. Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów samorządu terytorialnego na wykonawcze i stanowiące (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30 lipca 2014 r. *sygn. akt. II SA/Go 394/14, LEX nr 1519881*). Ponadto, jeżeli rada gminy nie określiła w drodze uchwały zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, to do czasu określenia zasad wójt (burmistrz, prezydent) może dokonywać powyższych czynności z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym wyłącznie za zgodą rady gminy. Taka zgoda dotyczy określonej albo określonych nieruchomości gruntowych, uchwała stanowi bowiem zgodę na dokonanie czynności objętej hipotecznością art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym (nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata). Mając zatem na uwadze postanowienia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, jak i przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami przyjąć należy, że w przypadku braku określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości, rada gminy ma kompetencje w przedmiocie wyrażania zgody na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami (por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 21 listopada 2013 r., *sygn. akt. II SA/Sz 1131/13, LEX nr 1395547*). *A contrario*, w przypadku uchwalenia przez radę gminy zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, rada gminy nie posiada już kompetencji w przedmiocie wyrażania zgody na wymienione w omawianym przepisie czynności obrotu nieruchomościami.

W świetle omówionych regulacji stwierdza się, że Rada Miejska w Dzierzgoniu podejmując uchwałę nr XI/102/2015 z dnia 26 listopada 2015 r. wykroczyła poza zakres delegacji ustawowej, zatem w sposób istotny naruszyła prawo, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 i art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w całości.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Dzierzgoniu;
2. Burmistrz Dzierzgonia;
3. a/a