



WOJEWODA LUBELSKI

W P E Y N E S I O	
Kancelaria Ogólna Urząd Miasta Dęblin	
22.03.2017	
L. cz.	2094/2017
liczba załączników	
podpis	

BRM / CMU
22.03.2017

PN-II.4131.103.2017

Lublin, dnia 21 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze
stwierdzające nieważność uchwały Nr XXXIX/222/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie sprzedaży działki nr 2363/71, nr 2363/74 i nr 2656/5, położonych Dęblinie, obręb 0001 Dęblin, w części obejmującej § 1 uchwały w brzmieniu: „w drodze bezprzetargowej”.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r., poz. 446, ze zm.)

stwierdzam nieważność
uchwały Nr XXXIX/222/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie sprzedaży działki nr 2363/71, nr 2363/74 i nr 2656/5, położonych Dęblinie, obręb 0001 Dęblin, w części obejmującej § 1 uchwały w brzmieniu: „w drodze bezprzetargowej”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXIX/222/2017 została doręczona organowi nadzoru w dniu 2 marca 2017 r.

W § 1 uchwały Rada Miasta Dęblin wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej działek oznaczonych w ewidencji gruntów: nr 2363/71 o pow. 0,0286 ha, nr 2363/74 o pow. 0,0212 ha i nr 2656/5 o pow. 0,0063 ha, położonych w Dęblinie obręb 0001 Dęblin.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem przywołanego w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy 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.

Kompetencje organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarowania mieniem tej jednostki mają charakter wyjątkowy,

bowiem zasadniczo gospodarowanie mieniem należy do zadań organu wykonawczego (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Przepisy prawne statuujące uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania mieniem podlegają zatem ścisłej wykładni.

W uchwale podejmowanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym *in fine* organ stanowiący j.s.t. - wyrażając zgodę na czynności obrotu nieruchomościami - powinien zindywidualizować nieruchomość, której zgoda dotyczy, np. poprzez oznaczenie tej nieruchomości według ewidencji gruntów lub według księgi wieczystej bądź podanie jej powierzchni i położenia.

Brak natomiast podstaw prawnych do rozstrzygnięcia w tej uchwale w zakresie trybu, w jakim będzie zawarta umowa.

Powyższe zapatrywanie potwierdza orzecznictwo sądowe, które jednoznacznie wskazuje elementy (określa treść) takiej uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 6 listopada 2007 r. (sygn. akt II SA/Wr 405/07) stwierdził, iż: *„O ile rada gminy ma podejmować uchwały o wyrażeniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać”*.

Kompetencji organu stanowiącego gminy do wyrażenia zgody na tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości nie statuują wskazane w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016r., poz. 2147, ze zm.), tj. art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 tej ustawy.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu (art. 37 ust. 1). Ustawa wylicza enumeratywnie w art. 37 ust. 2 przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości i przepisy te winny być stosowane bezpośrednio przez organ wykonawczy. Przepisy tej ustawy stanowiące o kompetencjach rady gminy do zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu (art. 37 ust. 3) oraz do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (art. 37 ust. 4) nie znajdują zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że rozstrzygnięcie w przedmiotowej uchwale przez Radę Miasta o bezprzetargowym trybie sprzedaży nieruchomości nie znajduje uzasadnienia prawnego. W sytuacji wystąpienia przesłanek zbycia nieruchomości wskazanych w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastosowanie trybu bezprzetargowego nie wymaga zgody rady bowiem tryb ten wprost wynika z przepisu ustawy.

W tym miejscu należy wskazać, iż uchwała Rady Miasta Dęblin nie zawiera uzasadnienia, które wskazywałoby, iż spełniona została przesłanka zastosowania bezprzetargowego trybu sprzedaży nieruchomości.

Należy także stwierdzić, iż uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym przesądza tylko, czy określona nieruchomość ma pozostać w zasobie gminy, czy można ją zbyć osobie trzeciej. Jest wykonywaniem publicznoprawnych zadań gminy i poprzedza rozporządzenie nieruchomością w formie czynności cywilnoprawnej.

Brak zatem podstaw prawnych do rozstrzygnięcia przez Radę w treści podjętej uchwały w zakresie trybu, w jakim będzie zawarta umowa.

Należy przy tym podkreślić, że postanowienia uchwały organu stanowiącego dotyczące trybu lub formy nie mogą być traktowane jako zapisy o charakterze wyłącznie informacyjnym. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2014r. (sygn. akt I OSK 160/14) NSA uznał, iż brak podstaw prawnych do zamieszczania w aktach administracyjnych postanowień o charakterze informacyjnym. Akt administracyjny stanowi rozstrzygnięcie określonych kwestii, a nie zapisy informacyjne. Umieszczenie zatem w uchwale zapisu powoduje, iż nabiera on charakteru rozstrzygającego.

Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, czyli pozostają w kompetencjach organu wykonawczego, gdyż wprowadza to chaos organizacyjny i burzy podział kompetencyjny zagwarantowany konstytucyjnie (art. 169 Konstytucji RP). Nie może więc rozstrzygać w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy i to bez względu na motywy takich działań (por. wyrok NSA z dnia 25 października 1999 r., sygn. akt I SA/Ka 1628/99, LEX nr 40852 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07, OwSS 2008/3/69).

Reasumując, w ocenie organu nadzoru, treść uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości powinna ograniczać się jedynie do wyrażenia zgody na dokonanie przez organ wykonawczy gminy wskazanej czynności wymienionej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Organ stanowiący gminy - wyrażając zgodę na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami - powinien w przedmiotowej uchwale dokonać wyłącznie zindywidualizowania nieruchomości, której zgoda dotyczy, np. poprzez oznaczenie tej nieruchomości według ewidencji gruntów lub według księgi wieczystej bądź podanie jej powierzchni i położenia.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXIX/222/2017 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

w/z WOJEWODY LUBELSKIEGO

Robert Gmitruczuk
WICEWOJEWODA
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Burmistrz Miasta Dęblin
- 2) Przewodniczący Rady Miasta Dęblin



.....