



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, dnia 18 września 2020 r.

PN4131. 338 .2020

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXVIII/208/2020 Rady Gminy Grunwald z siedzibą w Gierzwałdzie z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości niezabudowanych części działki 300/11 obręb Stębark w trybie przetargu nieograniczonego, **w części obejmującej:**

- tytuł uchwały w zakresie sformułowania: „w trybie przetargu nieograniczonego”,
- § 1 uchwały w zakresie sformułowania: „w trybie przetargu nieograniczonego ”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVIII/208/2020, została doręczona organowi nadzoru w dniu 7 września 2020 r.

W § 1 uchwały, Rada Gminy Grunwald wyraziła zgodę na zbycie w trybie przetargu nieograniczonego część działki 300/11 obręb Stębark o powierzchni ok. 0,0213 ha, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ostródzie księga wieczysta Nr EL10/00041746/3, stanowiąca własność Gminy Grunwald.

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, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego - wyrażając zgodę na zbycie - powinien zindywidualizować nieruchomość, której zgoda dotyczy, brak jest natomiast podstaw prawnych do rozstrzygnięcia w tej uchwale w zakresie trybu, w jakim ma nastąpić zbycie. Powyższe stanowisko potwierdza orzecznictwo sądowe, które jednoznacznie wskazuje elementy (określa treść) takiej uchwały, m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 6 listopada 2007 r. (sygn. akt II SA/Wr 405/07) uznał, iż: „O ile rada gminy ma podejmować uchwały o wyrażaniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać”.

Kompetencji rady gminy do wyrażenia zgody na tryb zbycia nieruchomości nie stanowi ww. przepis ustawy o samorządzie gminnym.

Należy w tym miejscu wskazać na stanowisko judykatury, z którego wynika, iż postanowienia uchwały organu stanowiącego dotyczące trybu lub formy nie mogą być traktowane jako zapisy o charakterze wyłącznie informacyjnym. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2014 r. (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. Kwestionowane w uchwale zapisy powodują, iż nabierają one charakteru rozstrzygającego”.

Ponadto należy podkreślić, iż rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, czyli pozostają w kompetencjach organu wykonawczego, gdyż narusza to podział kompetencyjny, zagwarantowany w art. 169 Konstytucji RP. Rada gminy nie może więc rozstrzygać, w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy i to bez względu na motywy takich działań, a jedynie te przewidziane w ramach przysługującego jej upoważnienia.

W ocenie organu nadzoru, treść uchwały o wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości powinna ograniczać się jedynie do wyrażenia zgody na dokonanie wnioskowanej przez organ wykonawczy gminy czynności, wymienionej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Ponadto należy wskazać, iż z treści uchwały oraz jej tytułu wynika, iż sprzedaż ma nastąpić w trybie przetargu nieograniczonego, natomiast w podstawie prawnej został powołany przepis art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika tryb bezprzetargowy zbywania nieruchomości, co powoduje wewnętrzną sprzeczność.

Należy jednocześnie wskazać, iż powołany w podstawie prawnej badanej uchwały art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65), stanowi jedną z przesłanek zastosowania trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasadą jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu. Ustawodawca, w art. 37 ust. 2 ww. ustawy wylicza enumeratywnie przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości i przepisy te winny być stosowane bezpośrednio przez organ wykonawczy.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że rozstrzygnięcie w uchwale przez Radę Gminy Grunwald o trybie sprzedaży nieruchomości, nie znajduje uzasadnienia prawnego. W sytuacji natomiast wystąpienia przesłanek zbycia nieruchomości określonych 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. Należy także podkreślić, iż uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, wyraża stanowisko rady, czy określona nieruchomość ma pozostać w zasobie gminy, czy można ją zbyć osobie trzeciej, jest uchwałą intencyjną i poprzedza rozporządzenie nieruchomością w formie czynności cywilnoprawnej.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały XXVIII/208/2020, w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia, jest uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Gminy Grunwald
2. Wójt Gminy Grunwald

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojęcki