



Olsztyn, dnia 29 kwietnia 2021 r.

WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI  
PN4131. 148 .2021

## 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 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXXIV/275/2021 Rady Gminy Grunwald z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części nieruchomości niezabudowanej w trybie przetargu ograniczonego działki nr 79/165 obręb Mielno, w części obejmującej:

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

### Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXIV/275/2021, została doręczona organowi nadzoru w dniu 8 kwietnia 2021 r.

W § 1 uchwały, Rada Gminy Grunwald wyraziła zgodę na zbycie w trybie bezprzetargowym części działki 79/165 obręb Mielno o powierzchni ok. 0,0042 ha, dla której prowadzona jest, w Sądzie Rejonowym w Ostródzie księga wieczysta Nr EL10/00014385/6, stanowiącej 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 wdzierżawiania 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 rozstrzygania 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 wyrażeniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać”.

Wyżej wymieniony przepis ustawy o samorządzie gminnym nie stanowi kompetencji do wyrażenia zgody na określenie trybu zbycia nieruchomości przez radę gminy.



Należy w tym miejscu wskazać na stanowisko judykatury, z którego wynika, iż postanowienia uchwały organu stanowiącego gminy, 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. Może to czynić wyłącznie w ramach przysługującego 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 powołanego w podstawie prawnej przepisu art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż sprzedaż ma nastąpić w trybie bezprzetargowym, natomiast z brzmienia tytułu wynika, iż sprzedaż ma nastąpić w trybie przetargu ograniczonego, 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. 1990 ze zm.), 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 przypadki zastosowania trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości i przepisy te winny być stosowane bezpośrednio przez organ wykonawczy.

Ponadto, w świetle art. 40 ust. 3 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że rozstrzygnięcie w uchwale przez Radę Gminy Grunwald o trybie sprzedaży nieruchomości, nie znajduje uzasadnienia prawnego. W sytuacji 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 XXXIV/275/2021, 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