



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 27 kwietnia 2023 r.

Poz. 2452

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.88.2023.AB WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXV/225/2023 Rady Miasta Brańsk z dnia 29 marca 2023 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

UZASADNIENIE

W dniu 29 marca 2023 r. Rada Miasta Brańsk podjęła uchwałę Nr XXXV/225/2023, która wpłynęła do organu nadzoru w dniu 31 marca 2023 i z urzędu poddana została kontroli legalności.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 24 kwietnia 2023 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze. Zgodnie bowiem z art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia organowi nadzoru.

Analiza formalnoprawna wykazała przekroczenie przez Radę Miasta delegacji ustawowej zawartej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz naruszenie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344).

Zgodnie z § 1 ww. uchwały: w *uchwale Nr XIV/70/16 Rady Miasta Brańsk w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dz. U. Woj. Podlaskiego poz. 1743 ze zm.) wprowadza się następujące zmiany:*

- 1) w § 5 dodaje się ust. 5 w brzmieniu: „5. Wyłącza się ze sprzedaży nieruchomości służące do powszechnego użytku, wykazane w załączniku do uchwały.”;
- 2) dodaje się załącznik w brzmieniu ustalonym w załączniku do niniejszej uchwały.

Jak stanowi art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Z przepisu tego wynika jednoznacznie, że ograniczenia obrotu nieruchomościami mogą być wprowadzane jedynie na drodze ustawowej, zaś żaden przepis ustawowy nie przyznaje radzie gminy kompetencji w tym zakresie.

Należy ponadto zauważyć, że przedmiotowa uchwała odnosi się do zasad zbycia nieruchomości (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym), a szerzej także do zasad zarządu mieniem gminy, o którym mowa w art. 40 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy. Zgodnie z tym przepisem organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Tak zakreślona samodzielność jednostki samorządu terytorialnego i kompetencja organu gminy nie wyklucza jednak obowiązku wydawania aktów na podstawie i w granicach prawa.

Wprawdzie w świetle art. 26 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy do zadań wójta jako organu wykonawczego gminy należy m.in. gospodarowanie mieniem komunalnym, natomiast w realizacji zadań własnych gminy podlega on wyłącznie radzie gminy (art. 30 ust. 3 o samorządzie gminnym), jednakże, wskazać należy, iż zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Należy podkreślić, że zakres i treść prawa miejscowego uwarunkowany jest normami ustalonymi w aktach wyższego rzędu. Charakter aktów prawa miejscowego, jako stanowiących w granicach i na podstawie ustawy, przesądza o tym, że art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym, określający zadania gminy nie może być samodzielną i wystarczającą podstawą tych aktów. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 9 lutego 2007 r. II OSK 1894/06 wskazał, że jeśli sprawa należy do właściwości organu wykonawczego gminy, to bez podstawy prawnej rada gminy nie może wkroczyć w kompetencje innego organu (organu wykonawczego), gdyż stanowi to podstawę do stwierdzenia nieważności takiej uchwały, naruszającej kompetencje tego organu, zaś wydana uchwała nie może być traktowana jako akt wewnętrzny.

Warto ponadto zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ (organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa – art. 4 pkt 9 ustawy) sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Tym samym to wójt (burmistrz, prezydent miasta) jest organem właściwym do określenia przeznaczenia nieruchomości.

W konsekwencji, stwierdzić należy, że przyjęcie przez radę gminy uchwały o wyłączeniu nieruchomości ze sprzedaży jest przekroczeniem delegacji ustawowej oraz naruszeniem właściwości rzeczowej organów gminy, albowiem o przeznaczeniu nieruchomości decyduje wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Tym samym zasadne jest stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXV/225/2023 Rady Miasta Brańsk z dnia 29 marca 2023 r. w całości. Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

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

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Agnieszka Krystoń