



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 lipca 2015 r.

Poz. 4508

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.244.2015.8 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 10 lipca 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.).

orzekam

nieważności § 9, § 10 oraz § 12 ust. 6, 7 i ust. 8 uchwały Nr VI/62/2015 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 8 czerwca 2015 roku w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata- ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr VI/62/2015 z dnia 8 czerwca 2015 roku Rada Miejska w Zbąszyniu uchwaliła określiła zasady nabywania, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu dnia 17 czerwca 2015 roku.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), w zw. z art. 12, art. 13 ust. 1, art. 15, art. 18, art. 25 ust. 1 i ust. 2, art. 37, ust. 1, art. 70 ust. 1-3, art. 67 ust. 1, art. 68 ust. 1 pkt 7 i ust. 1a i 1b, art. 72 ust. 1 i 2, art. 84 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 518 ze zm.)

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały, stwierdził co następuje:

Zgodnie z zasadą wyrażoną w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 7 kwietnia 1997 roku (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa. Poprzez działanie na podstawie i w granicach prawa w zakresie podejmowania uchwał przez organy jednostek samorządu terytorialnego rozumieć należy działanie zgodne z przepisami regulującymi podstawy prawne podejmowania uchwał; przepisami prawa ustrojowego; przepisami prawa materialnego oraz zgodne z przepisami regulującymi procedurę podejmowania uchwał. (por. wyrok WSA w Łodzi z dnia 21.01.2009r., sygn. akt III SA/Łd 564/08, wyrok NSA O/Z we Wrocławiu z dnia 20 kwietnia 1999r., sygn. akt II SA/Wr 364/098).

W myśl art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) – zwanej dalej „u.s.g” – do wyłącznej właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad abywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególnie 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.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że przez "zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości" należy rozumieć zbiór podstawowych reguł postępowania dla organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy z nabywcą nieruchomości (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 9 maja 2013 r., sygn. akt II SA/OI 166/13, CBOSA). Określone przez radę zasady w zakresie rozporządzania nieruchomościami gminy stanowią wyłącznie wytyczne lub dyrektywy, które wiążą organ wykonawczy co do przesłanek i sposobu podejmowania czynności w sprawach majątkowych. Nie tworzą one więc imperatywnych norm powszechnie obowiązujących (zob. P. Chmielnicki Komentarz do ustawy o samorządzie gminnym, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2007, s. 223-224).

Zatem, rada gminy określając "zasady gospodarowania nieruchomościami" opracowuje w tym zakresie zbiór reguł postępowania organu wykonawczego, przy czym zasady uchwalane przez radę nie mogą wkraczać ani modyfikować ustawowej materii, stanowiąc co najwyżej jej dopełnienie lub uzupełnienie (por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 139/08, CBOSA).

Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego określają także przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 782) – zwana dalej „u.g.n.”

W § 9 przedmiotowej uchwały Rada Miejska Zbąszynia postanowiła, że „wolne lokale zbywane będą w drodze przetargu ustnego nieograniczonego”. Nadto „w przypadku nie skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa w nabyciu lokalu mieszkalnego może być on zbyty w drodze przetargu” (§ 10 uchwały).

W myśl art. 40 ust. 3 u.n.g. o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator, który posiada swobodę decydowania o formie ograniczonego lub nieograniczonego przetargu, realizowanej poprzez odpowiednie ukształtowanie warunków przetargowych. W ustawie nie zdefiniowano pojęcia "organizator przetargu". Przyjąć należy jednak, że organizatorem przetargu jest właściwy organ, tj. organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa. Rada gminy jest natomiast organem stanowiącym (art. 15 ust. 1 u.s.g.), którego wyłączne kompetencje określone zostały w art. 18 ust. 2 usg. Organem wykonawczym gminy jest zaś wójt (burmistrz, prezydent miasta). Stosownie do treści art. 30 u.s.g., wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Wśród zadań wójta mieści się między innymi gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g.). Również z art. 25 ust. 1 u.g.n wynika, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Organ stanowiący gminy nie jest więc władny do decydowania o formie przetargu, te kompetencje zastrzeżone są bowiem dla organu wykonawczego gminy (por.. wyrok NSA z dnia 7.12.2009r. sygn. akt I OSK 732/09, wyrok WSA w Olsztynie z dnia 29.11.2001r. sygn. akt II SA/OI 924/11 CBOSA oraz wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 11.10.2007r. sygn. akt II SA/Wr 35/07, Lex nr 398981). Mając na uwadze powyższe uznać należy, że niedopuszczalne było dokonanie formy wyboru przetargu przez Radę Miejską Zbąszynia w § 9 i § 10 uchwały Nr VI/62/2015 Rady Miejskiej w Zbąszyniu z dnia 8 czerwca 2015 roku.

Mając na uwadze powyższe wydanie niniejszego rozstrzygnięcia jest w pełni uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski
Piotr Florek (-)