

Rada Gminy Nowa Sól

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) **stwierdzam nieważność w całości uchwały nr VIII/47/2011 Rady Gminy Nowa Sól z dnia 30.06.2011 r.** w sprawie zamiany nieruchomości położonych w Lubieszowie.

Uzasadnienie

W dniu 30.06.2011 r. Rada Gminy Nowa Sól podjęła uchwałę nr VIII/47/2011 w sprawie zamiany nieruchomości położonych w Lubieszowie.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 7.07.2011 r.

Przeprowadzana przez organ nadzoru ocena prawna powyższej uchwały prowadzi do wniosku, iż akt ten jest sprzeczny z prawem, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym oraz §1 uchwały Rady Gminy Nowa Sól nr III/24/03 z dnia 29.01.2003 r. w sprawie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Nowa Sól (Dz. U. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 8, poz. 152).

Naruszenie przywołanego wzorca kontroli przejawia się w wyrażeniu przez Radę Gminy zgody organowi wykonawczemu na zamianę nieruchomości, przy braku legitymacji prawnej Rady do formułowania normatywnej wypowiedzi w przedmiotowej materii.

Godzi się zauważyć, iż podział kompetencji pomiędzy organy gminy, w zakresie zasad gospodarowania mieniem komunalnym, zostały w ustawie o samorządzie gminnym precyzyjnie określony. Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 omawianej ustawy, do zadań Wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Ustawodawca jako regułę przyjął zatem założenie, iż zarząd mieniem komunalnym stanowi sferę władztwa organu wykonawczego. Możliwości ingerencji organu stanowiącego w powyższą materię ograniczają się jedynie do wyrażania zgody na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Przedmiotowe

uprawnienie zostało przyznane Radzie na mocy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu: „Do wyłącznej kompetencji 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.”.

Zauważyć należy, iż redakcja przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym składa się z trzech części, wydzielonych za pomocą średników, który to znak interpunkcyjny jest znakiem rozdzielającym słabszym od kropki i służy do oddzielania w miarę samodzielnych części wypowiedzenia. Używany jest on najczęściej w rozbudowanych wypowiedziach złożonych; stosowany jest również do oddzielania pojedynczych zdań, samodzielnych pod względem myślowo-pojęciowym. W związku z powyższym przyjąć należy, iż przepis ten składa się w istocie z trzech zdań, z których pierwszy nakłada na radę obowiązek uregulowania w drodze uchwały zasad obrotu nieruchomościami na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Zdanie drugie zaś tego przepisu określa obowiązek podejmowania uchwały w sytuacji, gdy po umowie zawartej na okres do trzech lat, strony zawierają kolejne umowy dotyczące tej samej nieruchomości. Natomiast z treści zdania trzeciego wynika, iż do czasu wydania przez radę gminy uchwały w przedmiocie określenia zasad obrotu nieruchomościami, wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W realiach niniejszej sprawy zaakcentować należy jednak, iż Rada Gminy Nowa Sól skorzystała z przyznanej jej powyższym przepisem delegacji ustawowej i na mocy uchwały nr III/24/03 z dnia 29.01.2003 dokonała określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zgodnie natomiast z §1 przedmiotowej uchwały: „Wyraża się zgodę na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, a w szczególności na sprzedaż, zamianę, oddawanie w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę trwałą zarząd, użyczenie i obciążenie ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszenie jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonemu komunalnym osobom prawnym lub jednostkom organizacyjnym, według zasad określonych ustawą o gospodarce

nieruchomościami, obowiązujących przepisach oraz niniejszą uchwałą.”. W dalszej części uchwały Rada nie zastrzegła dla siebie żadnych dodatkowych uprawnień związanych z obrotem nieruchomościami np. obowiązku uzyskania opinii Rady lub którejś z jej komisji, czy też uzyskania zgody, gdy wartość transakcji przekracza określoną kwotę. W związku z powyższym uznać należy, iż organ wykonawczy nie jest skrepowany żadnymi ograniczeniami w dokonywaniu omawianych czynności cywilnoprawnych.

Skorzystanie przez Radę z możliwości wydania generalnego aktu regulującego zasady dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w zakresie spraw majątkowych gminy, pozbawia ją zatem prawa do wyrażania indywidualnej zgody na dokonanie tego typu czynności. Podmiotem wyłącznie władnym do podjęcia decyzji w sprawie nabycia (w tym również w drodze zamiany) nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości jest zatem Wójt Gminy, który obowiązany jest kierować się w tym zakresie wytycznymi zawartymi we wspomnianej wyżej uchwale Rady Gminy.

Mając w polu widzenia powyższe stwierdzić należy, iż Rada Gminy wyrażając organowi wykonawczemu zgodę na nabycie nieruchomości, w sytuacji obowiązywania aktu prawa miejscowego regulującego zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, przekroczyła zakres swoich kompetencji prawodawczych. Wydany akt prawny w sposób istotny naruszenia zatem obowiązujący porządek prawny, co obliguje do zastosowania względem niego środków nadzorczych.

Na marginesie odnotować jedynie należy, iż uchwalenie aktu regulującego zasady nabywania i zbywania nieruchomości nie jest obligatoryjne. Jeżeli zatem wolą lokalnego prawodawcy jest zachowanie kontroli nad czynnościami związanymi z obrotem nieruchomościami należącymi do gminnego zasobu nieruchomości, to Rada winna rozważyć uchylenie uchwały nr III/24/03, ewentualnie odpowiednie zmodyfikowanie jej zapisów.

Stąd też orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie:

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

wz. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Jan Świrępo
Wicewojewoda Lubuski

INSPEKTOR
w Oddziale Nadzoru
w Wydziale Nadzoru i Kontroli
Stawomir Dudziak
z up. Dyrektora Wydziału Nadzoru i Kontroli
Krzyszyna Brodowska
Starszy inspektor Wojewódzki
w Wydziale Nadzoru i Kontroli