

Gorzów Wlkp., dnia 26 października 2011 r.

Nk-I.4131.387.2011.IWit

**Rada Gminy
Lipinki Łużyckie**

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/62/2011 Rady Gminy Lipinki Łużyckie z dnia 30 września 2011r. w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 30 września 2011r. Rada Gminy Lipinki Łużyckie podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości. Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 10 października 2011 r.

Przeprowadzona 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 ust. 1 uchwały Rady Gminy Lipinki Łużyckie nr IV/26/03 z dnia 22 stycznia 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lipinki Łużyckie (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2003 r. Nr 7, poz. 128).

Naruszenie prawa 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.

Zauważyć należy, iż podział kompetencji pomiędzy organy gminy, w zakresie zasad gospodarowania mieniem komunalnym, został precyzyjnie określony w ustawie o samorządzie gminnym. 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 pierwsze 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 Lipinki Łużyckie skorzystała z przyznanej jej powyższym przepisem delegacji ustawowej i na mocy uchwały nr IV/26/03 z dnia 22 stycznia 2003r. dokonała określenia zasad gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Zgodnie z §1 ust. 1 przedmiotowej uchwały: *„Zobowiązuje się Wójta Gminy do wykonywania wszelkich czynności związanych z obrotem nieruchomościami zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami”*. W dalszej części uchwały Rada zastrzegła, iż Wójt Gminy, po

zasięgnięciu opinii Komisji Planu, Budżetu i Rolnictwa decyduje o sprzedaży nieruchomości na własność lub oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste”.

W związku z powyższym uznać należy, iż organ wykonawczy gminy, chcąc dokonać zamiany nieruchomości, nie jest skrepowany żadnymi ograniczeniami.

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 na względzie powyższe stwierdzić należy, iż Rada Gminy wyrażając organowi wykonawczemu zgodę na zamianę 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 narusza zatem obowiązujący porządek prawny, co obliguje do zastosowania względem niego środków nadzorczych. Na marginesie odnotować 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 uchylene uchwały nr IV/26/03, ewentualnie odpowiednie zmodyfikowanie jej zapisów.

Niezależnie od powyższego należy wskazać również, iż treść postanowienia uregulowanego w § 2 uchwały (Różnice wartości zamienianych nieruchomości regulowane będą w formie dopłat) może zawierać wyłącznie umowa, którą w imieniu gminy zawiera organ wykonawczy gminy, a nie uchwała organu stanowiącego gminy.

Stąd też orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO
Czesław Domalewski
DYREKTOR GENERALNY

Otrzymują:

1. Adresat;
2. Aa.

Zastępca Dyrektora
Wydziału Nadzoru i Kontroli
Waldemar Gredka
25.10.11

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI
w Wydziale Nadzoru i Kontroli

24.10.11
Inga Witt

RATCA PRAWNY
mgr Tomasz Domina
R-2G-G-298