



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-S.0911-43/09

Warszawa, dnia 15 czerwca 2009 r.

Rada Gminy
w Sobolewie



Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420)

stwierdzam nieważność

Nr XXII/130/2009 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 21 maja 2009 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej, w części § 2.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 21 maja 2009 r. Rada Gminy w Sobolewie podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 29 maja 2009 r.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) zwaną dalej „usg” oraz art. 32 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.) zwaną dalej „ugn”.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) ustawy o samorządzie gminnym uprawnia radę gminy tylko do określenia 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 a do czasu określenia tych zasad do wyrażania zgody na dokonywanie tych czynności przez wójta. Natomiast przepis art. 32 ust. 1 ugn dopuszcza sprzedaż nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste wyłącznie użytkownikowi wieczystemu, z zastrzeżeniem regulacji, które w przedmiotowej sprawie nie mają żadnego znaczenia. Zaś przepis art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn określa wyjątek od zasady sprzedawania lub oddawania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Z przepisu tego wynika, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego.

Zaden ze wskazanych jako podstawa prawna przepisów nie upoważnia Rady do rozstrzygnięcia o drodze zbycia nieruchomości.

Przepisem § 1 przedmiotowej uchwały Rada wyraziła zgodę na sprzedaż określonej nieruchomości i w § 2 ustaliła, że sprzedaż tej nieruchomości *nastąpi w drodze bezprzetargowej na rzecz jej użytkownika wieczystego*.


Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 usg gospodarowanie mieniem komunalnym to zadanie wójta. Także według przepisu art. 11 ust. 1 i 12 ugn do kompetencji wójta należy gospodarowanie nieruchomościami gminy. Bez wątplenia gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje zadania wynikające z uchwał rady (zwłaszcza uchwał podjętych na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) usg) oraz zadania wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z ustawy o gospodarce nieruchomościami (zob. Samorząd Gminny. Dom Wydawniczy ABC, 2005, wyd. II Komentarz ABC 2005). To wójt po uzyskaniu zgody rady na zbycie nieruchomości, uwzględniając stan faktyczny i prawny, ustala czy nieruchomość może być zbyta w trybie bezprzetargowym, czy w trybie przetargu. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że treść przepisu art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn jednoznacznie rozstrzyga o nakazie sprzedaży w drodze bezprzetargowej, jeżeli sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego. Tak więc Rada ustalając tryb zbycia nieruchomości naruszyła kompetencje wójta jako organu wykonawczego.

Wykazane wyżej uchybienia polegające na dokonaniu regulacji z przekroczeniem upoważnienia ustawy i z naruszeniem kompetencji innego organu gminy stanowią istotne naruszenie prawa.

Z uwagi na to, że pozostałe regulacje przedmiotowej uchwały mogą być wykonywane nie jest uzasadnione stwierdzanie nieważności całej uchwały.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia za moim pośrednictwem.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie Uchwały z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem jego doręczenia.


WOJEWÓDZA MAZOWIECKI
Jacek Kozłowski