



WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.28.2017

Lublin, dnia 31 stycznia 2017 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze
stwierdzające nieważność uchwały Nr XXXI/131/2016 Rady Gminy Chodel z dnia 4 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanej 102/2 o pow. 0,16 ha położonej w miejscowości Majdan Borowski, stanowiącej własność gminy Chodel, na rzecz osoby fizycznej, w części obejmującej tytuł uchwały w brzmieniu: „w drodze bezprzetargowej” oraz „na rzecz osoby fizycznej” oraz § 1 uchwały w brzmieniu: „w drodze bezprzetargowej na rzecz osoby fizycznej” i w brzmieniu: „na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej”.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.)

stwierdzam nieważność
uchwały Nr XXXI/131/2016 Rady Gminy Chodel z dnia 4 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości zabudowanej 102/2 o pow. 0,16 ha położonej w miejscowości Majdan Borowski, stanowiącej własność gminy Chodel, na rzecz osoby fizycznej, w części obejmującej tytuł uchwały w brzmieniu: „w drodze bezprzetargowej” oraz „na rzecz osoby fizycznej” oraz § 1 uchwały w brzmieniu: „w drodze bezprzetargowej na rzecz osoby fizycznej” i w brzmieniu: „na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXI/131/2016 Rady Gminy Chodel została doręczona organowi nadzoru w dniu 2 stycznia 2017 r.

W § 1 uchwały Rada Gminy Chodel wyraziła zgodę na zbycie w drodze bezprzetargowej na rzecz osoby fizycznej nieruchomości zabudowanej nr 102/2 o pow. 0,16 ha, położonej w miejscowości Majdan Borowski, stanowiącej własność gminy – KW LU 1O/00054472/6, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

W ocenie organu nadzoru, przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem przywołanego w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości 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.

Kompetencje organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarowania mieniem tej jednostki mają charakter wyjątku, bowiem zasadniczo gospodarowanie mieniem należy do zadań organu wykonawczego (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Przepisy prawne statuujące uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania mieniem gminy podlegają zatem ścisłej wykładni.

W uchwale podejmowanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym *in fine* organ stanowiący j.s.t. - wyrażając zgodę na czynności obrotu nieruchomościami - powinien zindywidualizować nieruchomość, której zgoda dotyczy, np. poprzez oznaczenie tej nieruchomości według ewidencji gruntów lub według księgi wieczystej bądź podanie jej powierzchni i położenia.

Brak natomiast podstaw prawnych do rozstrzygnięcia w tej uchwale w zakresie trybu, w jakim będzie zawarta umowa, stanowienia o nabywcy nieruchomości oraz w zakresie celu, na jaki wykorzystana będzie zbywana nieruchomość.

Powyższe zapatrywanie potwierdza orzecznictwo sądowe, które jednoznacznie wskazuje elementy (określa treść) takiej uchwały.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 6 listopada 2007 r. (sygn. akt II SA/Wr 405/07) stwierdził, iż: „*O ile rada gminy ma podejmować uchwały o wyrażaniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać*”.

Kompetencji organu stanowiącego gminy do wyrażenia zgody na tryb bezprzetargowy zbycia nieruchomości nie statuują wskazane w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm.), tj. art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 6 tej ustawy.

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu (art. 37 ust. 1). Ustawa wylicza enumeratywnie w art. 37 ust. 2 przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości i przepisy te winny być stosowane bezpośrednio przez organ wykonawczy. Przepisy tej ustawy stanowiące o kompetencjach rady gminy do zwolnienia z obowiązku zbycia nieruchomości w drodze przetargu (art. 37 ust. 3) oraz do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (art. 37 ust. 4) nie znajdują zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze należy uznać, że rozstrzygnięcie w przedmiotowej uchwale przez Radę Gminy o bezprzetargowym trybie sprzedaży nieruchomości nie znajduje uzasadnienia prawnego. W sytuacji wystąpienia przesłanek zbycia nieruchomości wskazanych w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zastosowanie trybu bezprzetargowego nie wymaga zgody rady, bowiem tryb ten wprost wynika z przepisu ustawy.

Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Przytoczony przepis umożliwia bezprzetargowy tryb sprzedaży nieruchomości wyłącznie wtedy, gdy spełnione zostaną łącznie następujące przesłanki:

- przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej część
- zbywana nieruchomość lub jej część mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej
- zbywana nieruchomość lub jej część nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Z przekazanego do organu nadzoru uzasadnienia do uchwały wynika, że o sprzedaż działki nr 102/2 w miejscowości Majdan Borowski wnioskował właściciel działki nr 102/1. Działka nr 102/2 z trzech stron graniczy z działką nr 102/1, a z jednej strony graniczy z działką nr 169, stanowiącą drogę publiczną.

W uzasadnieniu do uchwały Nr XXXI/131/2016 Rada Gminy Chodel wskazała, że nabycie przedmiotowej działki przez właściciela działki nr 102/1 wpłynie na poprawę warunków zagospodarowania jego nieruchomości.

Z treści uzasadnienia do uchwały nie wynika jednak, że została spełniona ostatnia przesłanka zbycia nieruchomości w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. brak możliwości zagospodarowania zbywanej działki jako odrębnej nieruchomości.

Należy także stwierdzić, iż uchwała rady gminy podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym przesądza tylko, czy określona nieruchomość ma pozostać w zasobie gminy, czy można ją zbyć osobie trzeciej. Jest wykonywaniem publicznoprawnych zadań gminy i poprzedza rozporządzenie nieruchomością w formie czynności cywilnoprawnej, natomiast nie decyduje o osobie nabywcy.

Brak zatem podstaw prawnych do rozstrzygnięcia przez Radę w treści podjętej uchwały w zakresie trybu, w jakim będzie zawarta umowa, osoby nabywcy oraz do stanowienia w zakresie celu, na jaki wykorzystana będzie zbywana nieruchomość.

Należy przy tym podkreślić, że postanowienia uchwały organu stanowiącego dotyczące trybu lub formy nie mogą być traktowane jako zapisy o charakterze wyłącznie informacyjnym. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2014 r. (sygn. akt I OSK 160/14) NSA uznał, iż brak podstaw prawnych

do zamieszczania w aktach administracyjnych postanowień o charakterze informacyjnym. Akt administracyjny stanowi rozstrzygnięcie określonych kwestii, a nie zapisy informacyjne. Umieszczenie zatem w uchwale zapisu powoduje, iż nabiera on charakteru rozstrzygającego.

Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, czyli pozostają w kompetencjach organu wykonawczego, gdyż wprowadza to chaos organizacyjny i burzy podział kompetencyjny zagwarantowany konstytucyjnie (art. 169 Konstytucji RP). Nie może więc rozstrzygać w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy i to bez względu na motywy takich działań (por. wyrok NSA z dnia 25 października 1999 r., sygn. akt I SA/Ka 1628/99, LEX nr 40852 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07, OwSS 2008/3/69).

Reasumując, w ocenie organu nadzoru, treść uchwały o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości powinna ograniczać się jedynie do wyrażenia zgody na dokonanie przez organ wykonawczy gminy wskazanej czynności wymienionej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Organ stanowiący gminy - wyrażając zgodę na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami - powinien w przedmiotowej uchwale dokonać wyłącznie zindywidualizowania nieruchomości, której zgoda dotyczy, np. poprzez oznaczenie tej nieruchomości według ewidencji gruntów lub według księgi wieczystej bądź podanie jej powierzchni i położenia.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXI/131/2016 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

w/z WOJEWODY LUBELSKIEGO

Robert Gmitruczuk
WICEWOJEWODA
/podpisano elektronicznie/

Otrzymuje:

- 1) Wójt Gminy Chodel
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Chodel

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1316248.2655365.2514845
Nazwa dokumentu	RN Chodel zbycie nieruchomości.pdf
Tytuł dokumentu	RN Chodel zbycie nieruchomości.pdf
Sygnatura dokumentu	PN-II.4131.28.2017

Data dokumentu	2017-01-31 00:00:00
Skrót dokumentu	854603556FF02B9B21E43B49BCACC6B948B7F5BD
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	2017-01-31 13:46:58
Podpisane przez	Robert Gmitruczuk wicewojewoda lubelski

EZD 3.17.1457.1936.6022

Data wydruku: 2017-02-06 09:27:48
Autor wydruku: Weinberger Joanna starszy inspektor