



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.602.2023

Łódź, 28 lipca 2023 r.

Rada Gminy Drużbice

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572)

stwierdzam nieważność

§ 1 w zakresie wyrazów „ustnego nieograniczonego” oraz § 2 uchwały Nr LII/455/2023 Rady Gminy Drużbice z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Drużbice, położonej w miejscowości Brzezcie.

Uzasadnienie

Rada Gminy Drużbice podjęła w dniu 27 czerwca 2023 r. uchwałę Nr LII/455/2023 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Drużbice, położonej w miejscowości Brzezcie, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 6 lipca 2023 r.

Podjęcie omawianej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy Drużbice zawiadomienia z 12 lipca 2023 r. znak: PNIK-I.4131.602.2023, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

Na przedmiotowe zawiadomienie pismem z 13 lipca 2023 r., znak: RG.0007.31.2023 Przewodnicząca Rady Gminy Drużbice poinformowała, że zakwestionowane w piśmie zapisy ww. uchwały zostaną zmienione na najbliższej Sesji Rady Gminy Drużbice.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Pomimo powyższego oświadczenia, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go termin trzydziestodniowy do wydania stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnych z prawem postanowień przedmiotowej uchwały.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zwanej dalej u. s. g. oraz art. 37 ust. 1, art. 38 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. 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. Do czasu określenia zasad wójt, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Ponadto należy zauważyć, że art. 37 ust. 1 u. s. g. n. stanowi, że z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Zatem rada uprawniona jest jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminnym, a do czasu ich określenia posiada jedynie dodatkowe uprawnienie polegające na udzieleniu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonanie czynności w zakresie tego gospodarowania. Ponadto organ uchwałodawczy nie posiada uprawnienia do określenia formy przetargu, po przeprowadzeniu którego nieruchomość ma być zbyta, bowiem zgodnie z art. 40 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Przyjąć należy, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy jest nim organ wykonawczy gminy (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt II SA/Ol 740/13, wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 405/07).

Zgodnie z art. 30 u. s. g. wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje uchwały rady gminy i zadania określone przepisami prawa. Do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Podobne unormowanie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 tej ustawy, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Zatem Rada Gminy Drużbice wyrażając zgodę na sprzedaż nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Drużbice oraz jednocześnie ustalając tryb sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, w ocenie organu nadzoru w sposób istotny naruszyła art. 30 u. s. g. w związku z art. 40 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto § 2 uchwały, w którym Rada wskazała, że cena wywoławcza równa będzie wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym, przekracza delegację ustawową wynikającą z treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. i narusza kompetencje organu wykonawczego gminy.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. w sprawie o sygn. II SA 3144/03 „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy”.

Uchwała rady gminy w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż określonej nieruchomości winna ograniczać się jedynie do tego, czy rada wyraża zgodę na sprzedaż oznaczonej nieruchomości. Uchwała taka powinna zawierać treści aprobowane a nie imperatywne.

Ponadto kwestionowana treść § 2 uchwały stanowi niedopuszczalne ograniczenie swobody umów wyrażonej w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.). W myśl tej fundamentalnej zasady prawa cywilnego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Szczegółowe warunki zbycia nieruchomości są elementami fakultatywnymi tej umowy i to Wójt w ramach swoich kompetencji kształtuje treść tej umowy.

Zdaniem organu nadzoru brak było podstaw prawnych do zamieszczenia w przedmiotowej uchwale w § 2 zagadnień dotyczących ceny wywoławczej, bowiem kwestia ta należy do spraw zastrzeżonych do właściwości Wójta Gminy Drużbice jako organu wykonawczego.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że podjęta przez Radę Gminy uchwała musi pozostawać w zgodzie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa, a w szczególności opierać się na stosownym upoważnieniu ustawowym do podjęcia takiego rodzaju uchwały.

Dodatkowo należy mieć również na względzie zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP), zgodnie z którą organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Stosownie do art. 91 ust. 1 u. s. g. uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Nadzór nad działalnością gminy sprawowany jest wyłącznie na podstawie kryterium zgodności z prawem - art. 85 u. s. g. Tak więc, w przypadku istotnego naruszenia prawa, organ nadzoru jest zobowiązany - zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 91 ust.1 tej ustawy orzec o nieważności uchwały w całości lub w części.

Reasumując, uchwała Nr LII/455/2023 Rady Gminy Drużbice z dnia 27 czerwca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż, w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy Drużbice, położonej w miejscowości Brzezie w istotny sposób narusza prawo tj: 30 u. s. g. w związku z art. 40 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami a także art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g., co skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały we wskazanej części.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Karol Młynarczyk

Do wiadomości:

Wójt Gminy Drużbice