



WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.17.2017

Lublin, dnia 18 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie nadzorcze
stwierdzające nieważność uchwały Nr XXVII/158/16 Rady Gminy Strzyżewice
z dnia 15 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie
nieruchomości.**

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 XXVII/158/16 Rady Gminy Strzyżewice z dnia 15 grudnia 2016 r.
w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVII/158/16 została doręczona organowi nadzoru w dniu 22 grudnia 2016 r.

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Strzyżewice wyraziła zgodę na nabycie do gminnego zasobu Gminy Strzyżewice nieodpłatnie w drodze darowizny prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Żabiej Woli, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 379/2 o powierzchni 0,1762 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą KW LU11/00051308/9 (§ 1 uchwały).

W ocenie organu nadzoru podjęta uchwała nie znajduje uzasadnienia w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, a zatem została przyjęta bez podstawy prawnej.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że 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.

Należy wyraźnie zaznaczyć, iż przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawnia radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, bowiem zgodnie z przyjętą zasadą zawartą w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zwykły zarząd należy do wójta gminy. Jeżeli sprawa należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta), czyli do organu wykonawczego gminy, to bez wyraźnej podstawy prawnej rada gminy nie może wkraczać w kompetencje tego organu (por. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2007 r., sygn. akt II OSK 1894/06, LEX nr 340021).

W ocenie organu nadzoru czynność prawna, o której mowa w uchwale Nr XXVII/158/16, polegająca na nieodpłatnym nabyciu nieruchomości gruntowej, zwiększy gminny zasób nieruchomości i niewątpliwie mieści się w pojęciu gospodarowania tym zasobem. W sytuacji gdy czynność ta ma polegać na nieodpłatnym nabyciu nieruchomości gruntowej, to nie wykracza ona poza zakres zwykłego zarządu, w związku z czym dokonanie jej zgodnie z treścią art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym pozostaje w kompetencji wójta gminy jako organu, do którego kompetencji należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym.

Podobne unormowania zawiera ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147), stanowiąc w art. 11a w związku z art. 11 ust. 1, że organem właściwym do reprezentowania jednostki samorządu terytorialnego w zakresie dokonywania czynności prawnych lub czynności procesowych z zakresu gospodarowania nieruchomościami, podejmowanych na jej rzecz lub w jej interesie, jest jej organ wykonawczy. Zasada ta doznaje co prawda ograniczenia w art. 11 ust. 2 ww. ustawy, w myśl którego zgoda rady na dokonywanie czynności z zakresu gospodarowania nieruchomościami jest niezbędną, o ile przepisy ustawy tak stanowią. W sprawach regulowanych przepisami przedmiotowej uchwały Rady Gminy Strzyżewice sytuacja taka nie ma jednak miejsca.

Stosownie do regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Powołane unormowania pozwalają stwierdzić, że bieżące gospodarowanie mieniem gminy, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych i prawnych, polegających na nieodpłatnym nabywaniu nieruchomości, należy do organu wykonawczego gminy.

W konsekwencji, zdaniem organu nadzoru, objęcie przedmiotową uchwałą Nr XXVII/158/16 przypadku nieodpłatnego nabycia nieruchomości, narusza art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. W sytuacji bowiem, gdy nabycie takie nie wiąże się nie tylko z odpłatnością, ale także zaciągnięciem innych zobowiązań, kwestia taka nie wykracza poza zakres zwykłego zarządu. W rezultacie okoliczność o której mowa, narusza także 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, w myśl którego to wójt gospodaruje mieniem

komunalnym, wkraczając tym samym w kompetencje organu wykonawczego gminy (por. wyrok NSA z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt. I OSK 2077/13) .

Z powyższym stanowiskiem koresponduje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 kwietnia 2002 r., sygn. akt II SA/Wr 2965/01, w którym trafnie wywiedziono, iż określenie "gospodarowanie mieniem komunalnym" oznacza rozporządzanie pewnym zasobem w ten sposób, iż przez działanie gospodarującego z zasobu tego nie tylko wychodzą pewne składniki, ale również inne wchodzi do niego. Zwiększanie gminnego zasobu nieruchomości przez nabywanie nowych nieruchomości mieści się niewątpliwie w pojęciu gospodarowania tym zasobem. Czynność prawna polegająca na nieodpłatnym przysporzeniu i niepociągająca za sobą właściwie żadnych obciążeń ani strat dla Gminy nie wykracza poza zakres zwykłego zarządu i kompetencje do jej podjęcia w formie stosownej uchwały ma Zarząd Miasta, nie zaś Rada Miejska. W tej sytuacji czynność polegająca na nieodpłatnym przejęciu nieruchomości (...) nie wykracza poza zakres zwykłego zarządu i w związku z tym dokonanie jej, zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozostaje w kompetencji Zarządu Gminy. Skoro zatem kompetencje do jej podjęcia zostały w wyżej powołanych przepisach prawa zastrzeżone dla zarządu gminy, to podjęcie przez Radę Miejską w powyższym przedmiocie uchwały nr XXXVIII/256/01 narusza przepisy wyznaczające kompetencje do podejmowania tej treści aktów, które to naruszenie jako istotne skutkuje nieważnością uchwały organu gminy.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały XXVII/158/16 Rady Gminy Strzyżewice 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/

Otrzymują:

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