

URZĄD MIEJSKI W NIDZICY	
Wpłynęło dnia	2022 -09- 29
Zaś	19645
Znak	podp.

Olsztyn, dnia 26 września 2022 r.

WOJEWÓDZA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

PN.4131. 355 .2022

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r. poz. 559 ze zm.), stwierdzam nieważność § 1 w zakresie sformułowania „ograniczonego, na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych” uchwały Nr LVIII/737/2022 Rady Miejskiej w Nidzicy z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nidzica.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Nidzicy, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej własność Gminy Nidzica.

Uchwała została przedłożona w dniu 31 sierpnia 2022 r.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała w zakresie wskazanym w sentencji przedmiotowego rozstrzygnięcia nadzorczego, podjęta została z rażącym naruszeniem prawa.

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.

Rada Miejska w Nidzicy nie określiła zasad gospodarowania nieruchomościami, zatem zasadnie podjęła przedmiotową uchwałę w której, w § 1 wyraziła zgodę na zbycie w drodze przetargu nieruchomości położonej w obrębie 3 m. Nidzica. Tryb przetargowy wynika z powołanego w podstawie prawnej uchwały art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie w treści § 1 przedmiotowej uchwały, w zakresie

sformułowania określającego formę przetargu o treści: „ograniczonego na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych” Rada Miejska w Nidzicy wykroczyła poza zakres przyznanego jej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy upoważnienia ustawowego. Kompetencje rady gminy, wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w przypadku braku uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, ograniczają się tylko i wyłącznie do wyrażenia przez radę gminy zgody na zbycie wskazanej w tej uchwale nieruchomości. Rada gminy nie ma podstaw prawnych do określania formy przetargu.

Ponadto art. 40 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje wprost, iż o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Tożsame stanowisko przedstawił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 24 sierpnia 2021 r. sygn. akt II SA/OI 395/21, zgodnie z którym „z treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. wynika, że rada gminy jest uprawniona jedynie do określania zasad gospodarowania mieniem gminy; do czasu określenia zasad wójt (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Samo natomiast gospodarowanie jest już wyłączną kompetencją wójta (burmistrza, prezydenta miasta), o czym stanowi art. 30 ust. 2 pkt 3 cytowanej ustawy. Jedynie do czasu określenia przez siebie zasad gospodarowania mieniem rada gminy posiada dodatkowe uprawnienie polegające na udzielaniu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonanie czynności w zakresie tegoż gospodarowania. Nie oznacza to jednak, że organ uchwalodawczy posiada uprawnienie do określenia formy przetargu, po przeprowadzeniu którego nieruchomość gminna może być wynajęta. W art. 40 ust. 1 u.g.n. ustawodawca ustanowił cztery formy przetargu. Zgodnie jednak z art. 40 ust. 3 u.g.n., decyzję o zastosowanej formie przetargu ustawodawca pozostawił organizatorowi przetargu. W ustawie nie zdefiniowano pojęcia "organizator przetargu". Przyjąć należy, że organizatorem przetargu jest właściwy organ, tj. starosta w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz organ wykonawczy gminy, powiatu i województwa w odniesieniu do nieruchomości stanowiących odpowiednio własność gminy, powiatu i województwa (Rafał Pędrak, Komentarz do art. 40 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Za tym, że organizatorem takiego przetargu w przypadku gminy powinien być właściwy organ wykonawczy gminy przemawia dodatkowo art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g., zgodnie z którym do zadań wójta gminy należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 25 ust. 1 u.g.n., przyznaje kompetencje do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości wójtowi). Wobec tego organ stanowiący gminy nie był władny do decydowania o formie wskazanego w uchwale przetargu, bo te kompetencje zastrzeżone są dla organu wykonawczego gminy”.

Tym samym uzasadnione jest stwierdzenie nieważności § 1 przedmiotowej uchwały w zakresie sformułowania „ograniczonego na rzecz właścicieli nieruchomości przyległych”, ponieważ Rada Miejska w Nidzicy nie mała kompetencji zawarcie tego rodzaju regulacji w niniejszej uchwale.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.



WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Arthur Chojacki

Otrzymują:

- 1) Przewodniczący Rady Miejskiej w Nidzicy,
- 2) Burmistrz Nidzicy.

