



Szczecin, dnia 22 grudnia 2004 r.

**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

PN.2.M.0911/203/2004

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 153, poz. 1271; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203),

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXV/121/04 Rady Gminy Mielno z dnia 24 listopada 2004r. w sprawie nie wyrażenia zgody na sprzedaż działki Nr 4/146 położonej w Unieściu obręb ewidencyjny Mielno i działki Nr 1/24 położonej w miejscowości Czajcze obręb Łazy.

Uzasadnienie

Dnia 24 listopada 2004r. Rada Gminy Mielno podjęła uchwałę Nr XXV/121/04 w sprawie nie wyrażenia zgody na sprzedaż działki Nr 4/146 położonej w Unieściu obręb ewidencyjny Mielno i działki Nr 1/24 położonej w miejscowości Czajcze obręb Łazy.

W podstawie prawnej uchwały Rada przywołała art. 18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym. W §1 odmówiono zgody na sprzedaż działek: Nr 4/146/ położonej w miejscowości Unieście obręb ewidencyjny Mielno o pow. 3,5924 ha i Nr 1/24 położonej w miejscowości Czajcze obręb ewidencyjny Łazy o pow. 11,962 ha.

Zdaniem organu nadzoru przedmiotowa uchwała rażąco narusza obowiązujące prawo.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę, że 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 między innymi określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Z powyższego unormowania wynika dla rady gminy wyłączna kompetencja do ustanowienia reguł postępowania, które obowiązany jest każdorazowo stosować organ wykonawczy gminy w związku ze zbywaniem nieruchomości stanowiących jej własność. Do czasu zaś ustanowienia owych zasad wójt może dokonywać czynności określonych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a tylko za zgodą rady. Przedmiotowa zgoda (každorazowa) rady jest w takiej sytuacji jedynym ograniczeniem wójta w procesie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na uprawnienie wójta - jako organu wykonawczego - wynikające z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do jego zadań należy gospodarowanie mieniem komunalnym.

Kompetencję tę ustawodawca potwierdził także w art.25 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46, poz. 543 ze zm.), w myśl którego gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje (tu) wójt.

Zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, rada gminy może wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Niewątpliwie przepis ten należy interpretować w kontekście uprawnień rady wynikających z przywołanego art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy gminnej.

Zasady dotyczące zbywania mienia komunalnego winny wskazywać warunki i kryteria określające możliwość zbycia tego mienia przez organ wykonawczy. Z drugiej strony, co podniesiono wyżej, istnienie takich zasad zwalnia organ wykonawczy gminy od konieczności każdorazowego uzyskiwania zgody rady na zbycie nieruchomości stanowiących własność gminy.

Podkreślić należy, iż Rada Gminy Mielno uchwałą Nr XXVI/130/2000 z dnia 30 marca 2000r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania o obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata – ustalając zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie gminy – wypełniła przesłankę uniezależniająca organ wykonawczy gminy od rady gminy w procesie gospodarowania nieruchomościami gminnymi, bowiem od chwili określenia zasad wójt może, bez konieczności uzyskania zgody rady, gospodarować nieruchomościami stanowiącymi mienie gminy w zakresie przekraczającym zwykły zarząd.

Niezależnie od powyższego należy odnieść się wprost do przyjętych przez Radę uregulowań, stanowiących w myśl art. 18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy gminnej, owe zasady. W pojęciu tych zasad nie mieści się postanowienie Rady zawarte w § 4 uchwały Nr XXVI/130/2000, zgodnie z którym (...), *Zarządzenie Wójta podlega realizacji po uzyskaniu opinii Komisji Rolnictwa, Infrastruktury Technicznej i Gospodarki Komunalnej i Komisji Budżetu, Finansów, Handlu i Przekształceń Własnościowych(...). W przypadku negatywnej opinii obu Komisji o realizacji zarządzenia Wójta rozstrzyga Rada Gminy*".

Powyższe zapisy oznaczają, iż Rada de facto, poprzez konieczność uzyskania pozytywnych opinii dwóch Komisji Rady zobowiązała każdorazowo Wójta do uzyskania stosownego „zatwierdzenia” nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Tym samym Rada ustanawiając zasady zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy jednocześnie pozostawiła dla siebie przypisaną jej - w art. 18 ust.2 pkt 9 lit.a ustawy gminnej - kompetencję do wyrażania zgody na zbycie nieruchomości.

W związku z powyższym, stwierdzić należy, że rozwiązanie jakie Rada przyjęła w uchwale Nr XXVI/130/2000 budzi zastrzeżenia, gdyż z chwilą ustanowienia zasad zbywania nieruchomości stanowiących własność Gminy utraciła uprawnienie do wyrażania zgody na zbycie przez organ wykonawczy gminy nieruchomości gminnych.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż co do zasady, do momentu określenia tych zasad rada posiada kompetencję do wyrażania zgody na zbycie nieruchomości, dokonuje tego podejmując uchwałę pozytywną, brak jest jednak podstaw prawnych do podjęcia uchwały "o niewyrażeniu zgody".

W tej sytuacji stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXV/121/2004 Rady Gminy Mielno w sprawie nie wyrażenia zgody na sprzedaż działki Nr 4/146 położonej w Unieściu obręb ewidencyjny Mielno i działki Nr 1/24 położonej w miejscowości Czajcze obręb Łazy jest uzasadnione i konieczne.

Mając na względzie wskazane wyżej argumenty organ nadzoru zwraca uwagę na potrzebę rozważenia przez Radę Gminy Mielno konieczności zweryfikowania dotychczas ustalonych przez nią zasad zbycia nieruchomości stanowiących własność Gminy Mielno zawartych w uchwale Nr XXVI/130/2000 Rady Gminy Mielno z dnia 30 marca 2000r.

w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania o obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na okres dłuższy niż trzy lata, przy uwzględnieniu dyspozycji wynikającej z art.18 ust.2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Ustalenie nowych zasad zbywania nieruchomości, stosownie do obowiązującego porządku prawnego albo rezygnacja Rady z określenia takich zasad, wyeliminują w przyszłości ewentualne naruszenia prawa przy podejmowaniu przez Radę uchwał dotyczących zbywania nieruchomości gminnych. Przyjęcie przez Radę drugiego rozwiązania (tj. niepodjęcie uchwały w sprawie zasad zbycia – uchylenie już obowiązujących zasad) spowoduje, iż organ wykonawczy gminy zobligowany będzie przed każdorazowym zbyciem nieruchomości uzyskać na te czynność zgodę Rady.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Mielno
- 2) a/a.



WOJEWÓDZTWO ZACHODNIOPOMORSKIE
WZ
Jan Sylwestrzak
WICEWOJEWODA