



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr VI/57/2011 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 23 lutego 2011r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Tarnowskie Góry oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania, w częściach określonych w:

- § 7 ust. 1 uchwały, jako sprzeczne z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, w związku z art. 14 ust. 5 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), dalej jako „ustawa”;

- § 11 uchwały, jako sprzeczne z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym;

- § 12 ust. 2 i 3 uchwały, jako sprzecznych z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 37 ust. 4 ustawy

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Tarnowskich Górach, działając m.in. na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym uchwaliła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Tarnowskie Góry oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania.

W przedmiotowym zakresie uchwały, podejmowanej na wskazanych podstawach prawnych, powinny znaleźć się więc pewnego rodzaju „wytyczne”, którymi kierować się powinien organ wykonawczy gminy gospodarując mieniem komunalnym – zasobem nieruchomości gminnych. Nie sposób pominąć także tego, że zasady gospodarowania nieruchomościami gminy reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, iż rada ustalając zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości powinna mieć na uwadze, jakie kwestie w powyższej materii zostały już uregulowane przepisami powszechnie obowiązującymi, tak, aby uniknąć zarówno powtarzania przepisów powszechnie obowiązujących, jak i ich modyfikowania. Unikanie powtórzeń i modyfikacji przepisów wyższego rzędu w przypadku przedmiotowej uchwały ma tym większe znaczenie, że wydany przez Radę Miejską w Tarnowskich Górach akt jest źródłem powszechnie obowiązującego prawa – aktem prawa miejscowego w rozumieniu art. 40 ustawy o samorządzie

gminnym. Nie można pominąć także tego, iż normatywny charakter aktu prawa miejscowego przesądza także o konieczności ścisłego przestrzegania zakresu delegacji ustawowej.

Zakres delegacji ustawowej wyznacza jednocześnie zakres przedmiotowy aktu prawa miejscowego, którym w tym przypadku jest ustalenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także gdy umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy.

Co więcej – uchwała rady gminy wymagana jest w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu, a zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami, do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem gminy, w tym gminnym zasobem nieruchomości.

Zatem § 11 przedmiotowej uchwały, regulujący kwestie użyczenia nieruchomości wykracza poza zakres delegacji ustawowej. Bowiern zarówno ustawa o samorządzie gminnym, jak również ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wymaga uzyskania zgody od rady gminy na użyczenie nieruchomości, toteż kompetencję w tym zakresie posiada wójt.

Ponadto, w przedmiotowej uchwale znajdują się uregulowania stojące w sprzeczności z ustawą. Mianowicie art. 14 ust. 3 i 4 ustawy stanowią, iż nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami, bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości, a także w razie zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność. W art. 14 ust. 5 ustawy znajduje się delegacja dla organu stanowiącego gminy do wyrażenia zgody na zawarcie umów w powyższych sprawach. Zdaniem organu nadzoru przepis ustępu 5 stanowi *lex specialis* wobec normy wyrażonej w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, wskutek czego zgoda rady na czynności wyrażone w art. 14 ustawy wymagana jest niezależnie od istnienia uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości. Co więcej, powyższa zgoda powinna mieć charakter indywidualny i konkretny, natomiast w przypadku przedmiotowej uchwały rada uchwaliła generalną zgodę na wskazane w rozdziale 3 uchwały czynności.

Niezależnie od powyższych rozważań, należy również zwrócić uwagę na brzmienie art. 15 ustawy, który umożliwia dokonanie zamiany nieruchomości stanowiącej własność lub prawo użytkowania wieczystego na nieruchomość stanowiącą własność lub prawo użytkowania wieczystego osób fizycznych lub osób prawnych. Zgodnie jednak z brzmieniem ustępu 1 zdanie drugie „w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości”. Zatem stosowanie dopłaty w tym przypadku jest obligatoryjne i nie ma możliwości by rada gminy wyraziła zgodę na zawieranie tych umów bez dopłat. Zatem unormowanie zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2 uchwały stoi w sprzeczności z art. 15 ust. 1 ustawy.

Zastrzeżenia organu nadzoru wzbudza również określenie w uchwale wypadków, kiedy Burmistrz Miasta Tarnowskie Góry może odstąpić od przetargowego trybu zawarcia umów najmu i dzierżawy nieruchomości. W tej materii rozwiązania przewidziane w § 12 ust. 2 i 3 uchwały należy uznać za naruszające prawo. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 4 ustawy jako zasadę przyjęto, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy stwierdza z kolei, że rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Oznacza to więc, że generalnie zawarcie powyższych umów w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego wymaga zawsze zastosowania trybu przetargowego. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia odpowiednią radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawieraniu tychże umów. Należy jednakże podkreślić, iż omawiana regulacja również nie daje podstawy do działania rady w tym zakresie w sposób generalny. Treść oraz sposób sformułowania przepisu art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy

o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych przypadków.

Tym samym uchwałą nr VI/57/2011 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 23 lutego 2011r. ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości, należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności we wskazanych częściach uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Tarnowskich Górach
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a.

WOJEWODA ŚLĄSKI

Zygmunt Łukaszczyk