



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-R.4131.²⁴.2011.BM

Warszawa, dnia ¹⁴ czerwca 2011 r.

***Rada Miasta
w Skaryszewie
ul. Słowackiego 6
26 – 640 Skaryszew***

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r., Nr 180, poz. 1111, z 2009 r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r., Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675)

stwierdzam nieważność

§ 11 ust. 2 i § 13 ust. 4 uchwały Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 12 maja 2011 roku nr VII/58/2011 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania oraz wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Skaryszew.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Skaryszewie podjęła w dniu 12 maja 2011 roku uchwałę nr VII/58/2011 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania oraz wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Skaryszew.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 19 maja 2011 roku.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku, nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651- tj.).

Zdaniem organu nadzoru w uchwale w § 11 ust. 2 i § 13 ust. 4 dokonano zapisów niezgodnych z obowiązującym prawem, gdyż został naruszony art. 37 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W § 11 ust. 2 uchwały zapisano, iż cyt.: *„Tryb bezprzetargowy, z wyłączeniem przypadków o których mowa w art. 37 ust. 2 ustawy, wymaga zgody Rady Gminy”*.

Wskazać należy, iż zwolnienie z trybu przetargowego w drodze uchwały Rady może być oparte wyłącznie o art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem kwestia zgody Rady na zwolnienie z trybu przetargowego jest uregulowana w ustawie i nie może być uregulowana w sposób zapisany w omawianej uchwale. Każde zwolnienie dotyczy konkretnego przypadku i okoliczności wskazujących na możliwość skorzystania z wyjątku, jakim jest zbywanie nieruchomości w drodze bezprzetargowej. W art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano, iż z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej w enumeratywnie wymienionych w przepisach art. 37 ust. 2 ustawy przypadkach, które nie mogą być interpretowane rozszerzająco oraz zmieniane uchwałą Rady. W ust. 3 powyższego artykułu wskazano natomiast, iż rada, w drodze uchwały, może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli

nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku, gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

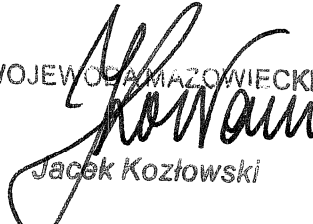
Zapis § 11 ust. 2 uchwały, nie nawiązując do art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmienia regulację ustawową poprzez dopuszczenie zwolnienia przez Radę z trybu przetargowego w każdym przypadku innym niż wskazane w art. 37 ust. 2 ustawy, co jest niedopuszczalne.

W § 13 ust 4 uchwały wskazano, iż „O ile kolejny przetarg nie doprowadził do wyłonienia nabywcy, nieruchomość może być sprzedana w drodze bezprzetargowej za cenę ustaloną w drodze rokowań”. Powyższy zapis również narusza zasady określone w art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jak podniesiono powyżej, sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej może nastąpić jedynie w enumeratywnie wymienionych przypadkach w drodze uchwały Rady. Ustawa o gospodarce nieruchomościami, jako generalną zasadę, wprowadza obowiązek przetargowego zbywania nieruchomości. Wyjątki od tej zasady zostały uregulowane w sposób wyczerpujący w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy i nie jest dopuszczalny zapis uchwały zmieniający regulację ustawową.

Wobec powyższego należało stwierdzić, iż w zakresie wskazanym powyżej uchwała Rady Miejskiej w Skaryszewie z dnia 12 maja 2011 roku nr VII/58/2011 w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania oraz wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata nieruchomości stanowiących własność Miasta i Gminy Skaryszew narusza obowiązujący system prawny, dlatego też należało stwierdzić jej nieważność w ramach nadzoru w części niezgodnej z prawem.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Radzie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia wnoszona za moim pośrednictwem.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, w zakresie objętym stwierdzeniem, z dniem jego doręczenia.

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKI

Jacek Kozłowski