



Warszawa, dnia *10. lipca* 2012 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX.P.4131.10.2012

***Rada Gminy Mała Wieś
Ul. Kochanowskiego 1
09-460 Mała Wieś***

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 Nr 28, poz. 142 i 146 oraz Nr 106 poz. 675, z 2010r. Nr 40 poz.230, z 2011r. Nr 117, poz. 697, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887))

stwierdzam nieważność

Uchwały Nr 139/XVI/2012 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 1 czerwca 2012r. w sprawie ustalenia ceny wywoławczej na sprzedaż w drodze rokowań lokalu mieszkalnego nr 3 znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym na działce nr ewid. 103/4 w Starych Gałkach

Uzasadnienie

Rada Gminy Mała Wieś w dniu 1 czerwca 2012r. podjęła uchwałę Nr 139/XVI/2012 w sprawie ustalenia ceny wywoławczej na sprzedaż w drodze rokowań wskazanego w tytule uchwały lokalu mieszkalnego należącego do gminnego zasobu nieruchomości.

Jako materialno-prawną podstawę podjęcia uchwały Rada Gminy przywołała przepis art. 18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym stanowiący, iż *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*", oraz przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami: art. 39 ust.2, zgodnie z którym: *„jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, właściwy organ (...) w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, może zbyć nieruchomość w drodze rokowań albo organizować kolejne przetargi (...)”*, art. 67 ust.1: *„Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości”*, ust.1a: *„Cena lokalu oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej”*, ust.2 pkt.4: *„jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40 jej wartości”*. Ponadto w podstawie prawnej uchwały przywołano przepis art. 43 ust.1 pkt.2 ustawy o podatku od towarów i usług.

Żaden z przywołanych wyżej przepisów nie wskazuje na uprawnienie rady gminy do ustalenia ceny wywoławczej nieruchomości gminnej sprzedawanej w trybie rokowań.

Art. 18 ustawy o samorządzie gminnym ustala zakres i przedmiot kompetencji rady gminy. Opiera się on na domniemaniu właściwości rady, przekazując do jej rozstrzygnięcia wszystkie sprawy pozostające w zakresie działania gminy, jeżeli ustawy nie stanowią inaczej (art. 18 ust.1 ust. o samorządzie gminnym). Domniemanie właściwości rady we wszystkich sprawach pozostających w zakresie działania gminy rozumie się w ten sposób, że rada gminy jako organ o charakterze kolegialnym i wieloosobowym może podejmować działania związane ze stanowieniem (art. 15 ust.1 ust. o samorz. gm.) lub kontrolną (art. 18a ust.2 tej

ustawy). Nie może zaś podejmować czynności należących do sfery wykonawczej, gdyż stanowiłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 Konstytucji RP).

Przepis art.18 ust. o samorządzie gminnym, stanowiąc przepis kompetencyjny nie może funkcjonować samodzielnie, należy go stosować w powiązaniu z innymi przepisami szczególnymi i dopiero po uszczegółowieniu ogólnej kompetencji rady gminy stanowi on podstawę prawną jej działań.

W przedmiotowej sprawie ustalenia wymagały zatem następujące kwestie: podział kompetencji między organami gminy oraz czy organ stanowiący może w drodze uchwały ustalić cenę wywoławczą nieruchomości sprzedawanej w trybie rokowań.

Podział organów gminy na stanowiące i wykonawcze (art. 169 Konstytucji) został uszczegółowiony w powołanej wyżej ustawie o samorządzie gminnym, wedle której organem stanowiącym jest rada gminy (art. 15 ust.1) a organem wykonawczym wójt/burmistrz/prezydent miasta. Domniemanie właściwości rady „we wszystkich sprawach pozostających w zakresie działania gminy” wynika ze wskazanego wyżej art. 18 ust.1 u.s.g, a wyłączne kompetencje rady zakreślone zostały w art. 18 ust.2 u.s.g. Z kolei stosownie do treści art. 30 u.s.g, wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Wśród zadań wójta mieści się między innymi gospodarowanie mieniem komunalnym. Także ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) przewiduje, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta (art. 25 ust.1). Sprzedaż nieruchomości odbywa się zaś według zasad określonych w rozdziale 4 działu 2 tej ustawy.

Oceniając kompetencje Rady Gminy Mała Wieś do podjęcia kontrolowanej uchwały w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ nadzoru wskazuje, że zgodnie z art. 13 ust.1 tej ustawy nieruchomości gminne mogą być przedmiotem obrotu, zaś przepis art. 37 ust.1 ustala regułę, że nieruchomości gminne są sprzedawane w drodze przetargu. O zastosowanej formie przetargu, ukształtowaniu warunków przetargowych decyduje jego organizator (art. 40 ust.3), którym w okolicznościach niniejszej sprawy jest, zgodnie z art. 38 w związku z art. 4 pkt.9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do nieruchomości gminy – Wójt Gminy Mała Wieś. To również ten organ, w myśl art. 39 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w razie negatywnego wyniku drugiego przetargu, decyduje o tym, czy nieruchomość zbyć organizując kolejne przetargi czy też w drodze rokowań, których sposób i tryb prowadzenia wskazano w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 września 2004r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. Nr 207, poz.2108 ze zm). Ustalając warunki

przetargu bądź rokowań, wójt ustala m.in. cenę wywoławczą, rozumianą jako cenę nieruchomości ustaloną według zasad zawartych w art. 67 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (§2 Rozporządzenia), którego pkt.4 stanowi, iż: „jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, cenę nieruchomości ustala się w rokowaniach z nabywcą w wysokości nie niższej niż 40% jej wartości”.

Jak zatem wynika z przytoczonych powyżej przepisów – to wójt gminy prowadzący rokowania z nabywcą nieruchomości ustala warunki jej sprzedaży, w tym cenę nieruchomości ustaloną wg zasad z art. 67 ust.2 pkt.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zaś rada gminy w drodze uchwały.

Rada gminy podejmując przedmiotową uchwałę przekroczyła swoje ustawowe uprawnienia.

Mając powyższe na uwadze, organ nadzoru uznał, że Uchwała Nr 139/XVI/2012 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 1 czerwca 2012r. w sprawie ustalenia ceny wywoławczej na sprzedaż w drodze rokowań lokalu mieszkalnego nr 3 znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym posadowionym na działce nr ewid. 103/4 w Starych Gałkach narusza obowiązujące przepisy prawa w sposób istotny i w związku z tym należy stwierdzić jej nieważność w całości.

Zgodnie z art. 92 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który zaskarżone rozstrzygnięcie wydał.

WOJEWÓDZKI
Jacek Kozłowski