



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 06.10.2014 r.

LEX-I.4131.131.2014.BB

**Rada Miejska w Karczewie  
ul. Warszawska 28  
05-480 Karczew**

### ***Rozstrzygnięcie nadzorcze***

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr LVI/549/2014 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 11 września 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Karczew w części § 1 zdanie drugie.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 11 września 2014 r. Rada Miejska w Karczewie podjęła uchwałę Nr LVI/549/2014 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiących własność Gminy Karczew. Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 t. o gospodarce nieruchomościami ( Dz.U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm. ). Zgodnie z tymi przepisami do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu w przypadku nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub

wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jak również, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do lat 3, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, o ile ustawy nie stanowią inaczej.

W § 1 uchwały Rada Miejska w Karczewie wyraziła zgodę na sprzedaż w drodze przetargu nieograniczonego wymienionych w uchwale nieruchomości. W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym przez dodanie w § 1 w zdaniu drugim wymogu, że sprzedaż zostanie dokonana z zastrzeżeniem prawa odkupu w trybie art. 593 i nast. Kodeksu cywilnego, w okresie nieprzekraczającym 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Podkreślenia wymaga, że zastrzeżenie prawa odkupu ma charakter obligacyjny i winno być zamieszczone w umowie sprzedaży i tylko z tytułu takiej umowy (a nie podjętej uchwały) wiąże strony.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym gospodarowanie mieniem gminnym należy do zadań organu wykonawczego natomiast rada gminy może w tej kwestii wypowiadać się wyłącznie w przypadkach przewidzianych wyraźnie przepisami prawa (np. w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a). Ponieważ uprawnienie rady gminy do podejmowania działań w tym zakresie jest wyjątkiem od zasady, upoważnienie rady należy interpretować ściśle z brzmieniem przepisu przewidującym daną kompetencję. Oznacza to, że rada wykonując przyznaną jej kompetencję, uprawniona jest wyłącznie do wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości lub niewyrażenia takiej zgody. Nie jest natomiast uprawniona do wkraczania w treść umowy sprzedaży ustalając w uchwale zasady jej zawarcia. Niezależnie od powyższego, zwrócić należy uwagę, że wykładnia przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, wskazanego jako podstawa prawna uchwały, zawiera upoważnienie ustawowe, określające materię, jaką pozostawiono szczegółowemu uregulowaniu w drodze uchwały. Nie stwarza on po stronie organu uprawnienia ani do stanowienia aktów prawa regulujących zagadnienia inne niż wymienione w przytoczonym przepisie, ani też do podejmowania regulacji w sposób odmienny niż wskazane przez ustawodawcę, gdyż oznaczałoby to wyjście poza zakres delegacji ustawowej. W zakresie gospodarowania mieniem komunalnym przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy.

Taka ocena kompetencji rady wynika wprost z art. 7 Konstytucji, który nakazuje organom władzy publicznej działać na podstawie i w granicach prawa (postanowienia Sądu

Najwyższego z dnia 18 stycznia 2005 r. WK 22/04 w którym Sąd wywiódł, iż art. 7 Konstytucji RP zawiera normę zakazującą domniemania kompetencji takiego organu i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej ).

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

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

  
WOJEWODA MAZOWIECKI  
Jacek Kozłowski

