

**PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w BIAŁYMSTOKU
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

NK-II.4131.19.2014.JŁ

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

§ 5 pkt 2 oraz § 14 uchwały Rady Gminy Milejczyce z dnia 24 lutego 2014 r. Nr XXIII/197/2014 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata.

UZASADNIENIE

W dniu 24 lutego 2014 r. Rada Gminy Milejczyce podjęła uchwałę Nr XXIII/197/2014 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru w dniu 28 lutego 2014 r.

W wyniku przeprowadzonej analizy prawnej aktu prawa miejscowego stwierdzono, iż zapisy § 5 pkt 2 oraz § 14 przedmiotowej uchwały w sposób istotny naruszają prawo. Mając to na uwadze, w dniu 7 marca 2014 r. wszczęto postępowanie nadzorcze.

Wskazane istotne naruszenie prawa polega na wykroczeniu poza delegację ustawową zawartą w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 67 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Rada Gminy Milejczyce uchwalając brzmienie § 5 pkt 2 przedmiotowej uchwały, dokonała nieuprawnionego rozszerzenia katalogu zasad stosowanych przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu. Zgodnie z zakwestionowanym przez organ nadzoru przepisem, do ceny ustalonej w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określoną przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 1 rok przed podjęciem zarządzenia o ogłoszeniu przetargu na zbycie nieruchomości, dolicza się koszty poniesione przez gminę na przygotowanie nieruchomości do zbycia. Zgodnie natomiast z art. 67 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Podstawę ustalenia ceny nieruchomości stanowi więc wartość ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Artykuł 67 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami reguluje kwestię ustalania ceny wywoławczej dla potrzeb przetargu, zgodnie bowiem z art. 37 ust. 1 wskazanej ustawy, zasadą jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu. Stosownie do postanowień art. 67 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość ceny wywoławczej jest nie niższa niż wartość nieruchomości. Interpretacja literalna przytoczonych przepisów prowadzi do konkluzji, że ustalona cena wywoławcza może być wyższa niż rzeczywista wartość nieruchomości, a zatem może się wydawać, że zakwestionowane postanowienie jest zgodne z prawem. Stwierdzić należy jednak, że nieuprawnionym jest ustalanie w drodze uchwały innych niż wartość nieruchomości części składowych ceny. Materia ta powinna stanowić przedmiot stosunku cywilnoprawnego jaki powstaje po zakończeniu procedury przetargowej, mianowicie powinna być zawarta w umowie sprzedaży nieruchomości.

Stanowisko organu nadzoru znajduje swoje potwierdzenie w orzecznictwie. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008r. sygn. akt II SA/Wr 139/08 *„Zapisy dotyczące obciążenia nabywcy nieruchomości kosztami przygotowania tej nieruchomości do sprzedaży (opłaty notarialne, sądowe, skarbowe, założenia księgi wieczystej, wycena nieruchomości, podział i inne), określające obowiązek nabywcy nieruchomości utrzymania obiektu w należyтым stanie oraz obowiązek wpłacenia zaliczki przed nabyciem nieruchomości, należą do postanowień, które powinny być konkretyzowane w umowie sprzedaży nieruchomości. Nie można ich kwalifikować jako podstawowych reguł postępowania w zakresie gospodarowania nieruchomościami”*.

Organ nadzoru stwierdził również naruszenie prawa w unormowaniu zawartym w § 14 przedmiotowej uchwały, w którym Rada Gminy ustaliła normy odnoszące się do stanów faktycznych dotyczących zobowiązań trwających krócej niż trzy lata. W § 14 uchwały, Rada Gminy przyznała dotychczasowemu dzierżawcy lub najemcy pierwszeństwo

zawarcia umowy na kolejne okresy do trzech lat, na pisemny wniosek dzierżawcy. Uprawnienie to powstaje po spełnieniu dodatkowych warunków. W zdaniu drugim powyższego przepisu Rada ustaliła, iż do wydzierżawienia nieruchomości na kolejne okresy do trzech lat dotychczasowym najemcom lub dzierżawcom nie jest wymagana zgoda rady gminy.

Powyższa regulacja wykracza poza delegację zawartą w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Wskazany wyżej przepis jednoznacznie określa jakie umowy może obejmować akt prawa miejscowego. Do wyłączności rady gminy należy jedynie określanie zasad co do dysponowania nieruchomościami na czas nieoznaczony lub przekraczający okres 3 lat (czy to w zawieranej pierwszej umowie czy też kolejnej dotyczącej tej samej nieruchomości). Zawieranie umów dotyczących nieruchomości na okres krótszy niż 3 lata należy do gospodarowania mieniem gminy, do czego z mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, upoważniona jest nie rada tylko wójt. Powyższe stanowisko znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie. Zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r. sygn. akt II SA/Lu 74/11 *„Rada gminy władna jest określać w drodze aktu prawa miejscowego jedynie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. Stąd też określenie tych zasad może dotyczyć wyłącznie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i zawieranych na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.”*

Mając powyższe na uwadze, rozstrzygnięcie nadzorcze we wskazanym na wstępie zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy Gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Gminy Milejczyce

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Lidia Stupak
Dyrektor Wydziału
Nadzoru i Kontroli