

4393/2021/DK

Wpłynęło dn. 13-05-2021
Przyjęto przez:
Angelika Szmigiel



Olsztyn 10 maja 2021 r.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

BR
Kowalski
W.

PN.4131.175 .2021

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.), stwierdzam **nieważność uchwały** Nr XXVIII/219/2021 z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości (pomieszczenia gospodarczego oraz garażu) położonej w Gminie Miejskiej Szczytno, przy ul. Korczaka 1, działki nr 567/7, obręb 2 miasta Szczytno, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Szczytno oraz przyznanie najemcy pierwszeństwa w nabyciu.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Szczytnie, powołując się na art. 18 ust. 1 i 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, art. 34 ust. 6, 6a oraz 6b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r., poz.1990 ze zm.), podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości (pomieszczenia gospodarczego oraz garażu) położonej w Gminie Miejskiej Szczytno, przy ul. Korczaka 1, działka nr 567/7, obręb 2 miasta Szczytno, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Szczytno oraz przyznania najemcy pierwszeństwa w nabyciu.

Uchwałą wpłynęła do organu nadzoru w dniu 8 kwietnia 2021 r.

W ocenie organu nadzoru, uchwała wskazana w sentencji rozstrzygnięcia została podjęta z rażącym naruszeniem prawa i musi być wyeliminowana z obrotu prawnego.

W myśl art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Ustęp 2 art. 25, w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi z kolei, że gospodarowanie zasobem polega w szczególności na zbywaniu, za zgodą rady gminy, nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego zasobu.

Z cytowanych przepisów wynika, że organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego umocowany jest do wyrażania zgody na zbycie nieruchomości, gdyż uprawnienie w tym zakresie, należą do sfery dyskrecjonalnej rady gminy, która może rozstrzygać swobodnie w tym zakresie,

o ile nie wykluczają tego obowiązujące przepisy (patrz podobnie wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I OSK 3043/13).

Jednakże regulacją, która m.in. ma wpływ na ocenę legalności uchwały Nr XXVIII/219/2021, jest uchwała podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który upoważnia radę do podjęcia uchwały regulującej sprawy majątkowe gminy, w zakresie przekraczającym zwykły zarząd, a dotyczące 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 taka 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, natomiast do czasu określenia ww. zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W świetle powyższego wskazać trzeba, że ustawodawca zagwarantował organowi stanowiącemu gminy pełną (w granicach prawa) kontrolę nad podejmowaniem decyzji przekraczających zwykły zarząd związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości gminy. Stworzył jednakże możliwość „uproszczenia procedur” związanych z dysponowaniem ww. zasobem – rada uchwalając zasady może bowiem w ściśle określonych przypadkach, bez konieczności każdorazowego ingerowania, każdorazowego wyrażenia zgody, upoważnić wójta do dokonania nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Ustawodawca umożliwił więc organowi stanowiącemu scedowanie części uprawnień na organ wykonawczy, a celem przyjęcia zasad jest właśnie przekazanie ww. kompetencji. Pogląd przedstawiony powyżej jest zbieżny ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego zajęтым w wyroku z dnia 9 kwietnia 2002 r. (sygn. akt II SA/Wr 2965/01). Sąd podniósł wówczas, że „... zgodnie (...) ze zdaniem drugim art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a do czasu określenia zasad zarząd może gospodarować gminnym zasobem nieruchomości wyłącznie za zgodą rady gminy. Natomiast od chwili określenia zasad przez radę gminy zarząd może gospodarować bez konieczności uzyskania zgody rady” (podobnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/Ol 1092/12).

Należy wskazać w tym miejscu, że Rada Miejska w Szczytnie, działając na podstawie ww. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, uchwaliła przedmiotowe zasady gospodarowania nieruchomościami, poprzez przyjęcie w dniu 30 września 2004 r. uchwały Nr XXII/197/04 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta Szczytno (Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko-Mazurskiego z 2004 r., Nr 150, poz. 1857 ze zm.). Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowią załącznik Nr 1 do uchwały.

W § 2 ust. 1 załącznika Nr 1 do uchwały Nr XXII/197/04, Rada Miejska w Szczytnie, postanowiła, iż burmistrz zobowiązany jest do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki zapewniając jego optymalne wykorzystanie. Zgodnie z § 15 ww. załącznika, przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu garaży, których lokalizacja zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ich dzierżawcom lub najemcom spełniającym łącznie następujące warunki:

1) dzierżawią lub wynajmują garaż na czas nieokreślony, 2) nie są dłużnikami gminy z tytułu dzierżawy lub najmu nabywanej nieruchomości- garażu.

ponadto, § 16 zasad przyznaje pierwszeństwo w nabyciu pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do sprzedaży, których lokalizacja zgodna jest z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ich dzierżawcom lub najemcom, którzy nie są dłużnikami gminy z tytułu dzierżawy lub najmu nabywanego pomieszczenia.

Powyższe oznacza, że Burmistrz, w przypadku sprzedaży nieruchomości, nie musi uzyskiwać zgody rady na jej zbycie, a ustalając pierwszeństwo nabycia nieruchomości będącej garażem, bądź pomieszczeniem gospodarczym, organ wykonawczy Gminy Szczytno, musi kierować się regulacjami, przyjętymi odpowiednio w § 15 i § 16 załącznika Nr 1 do uchwały Nr XXII/197/04 Rady Miejskiej w Szczytnie.

Tym samym, podjęcie przez Radę Miejską w Szczytnie uchwały Nr XXVIII/219/2021 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości (pomieszczenia gospodarczego oraz garażu) położonej w Gminie Miejskiej Szczytno, przy ul. Korczaka 1, działki nr 567/7, obręb 2 miasta Szczytno, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Szczytno oraz przyznanie najemcy pierwszeństwa w nabyciu, było bezprzedmiotowe, gdyż organ stanowiący wyzbył się swoich uprawnień w tym zakresie podejmując uchwałę Nr XXII/197/04.

Na marginesie należy wskazać, że z informacji i dokumentów uzyskanych w toku postępowania nadzorczego, m.in. od Przewodniczącego Rady Miejskiej w Szczytnie, wynika, iż uchwała Nr XXVIII/219/2021 została podjęta w związku z planowaną sprzedażą pomieszczenia po byłej kotłowni wraz z przynależnym udziałem w gruncie, zlokalizowanego na działce nr 567/7 obręb 2 miasta Szczytno przy ul. Korczaka 1 w Szczytnie o pow. 52,16 m². Osoba, na rzecz której w ww. uchwale udzielono pierwszeństwa, nie była najemcą przedmiotu sprzedaży w dniu podejmowania uchwały. Z pomieszczenia gospodarczego po ww. kotłowni, kilka lat temu, wydzielono miejsce garażowe o pow. 18 m² (wewnątrz pomieszczenia gospodarczego, bez jednoczesnego ogrodzenia ścianami). Na wydzielone miejsce garażowe została zawarta odrębna umowa najmu. Umowa najmu pomieszczenia gospodarczego o pow. 34,16 m² obowiązywała do dnia 31 stycznia 2021 r. Po tej dacie, pomieszczenie jest używane bezumownie. Umowa najmu wydzielonej części garażowej obowiązywał do dnia 30 kwietnia 2021 r., natomiast do sprzedaży organ wykonawczy przeznaczył całe pomieszczenie o powierzchni 52,16 m².

Stosownie do art. 34 ust. 6 ww. ustawy, wojewoda w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, mogą przyznać, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom, z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1 i art. 60 ust. 1.

Z przywołanej regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż pierwszeństwo nabycia przysługuje dotychczasowemu najemcy/ dzierżawcy, a nie byłemu najemcy/dzierżawcy. Ponadto wskazać należy, że przyznanie najemcy/dzierżawcy prawa pierwszeństwa przy sprzedaży musi dotyczyć tej samej nieruchomości, która jest przedmiotem umowy najmu/dzierżawy. Osoba, na rzecz której Rada Miejska w Szczytnie w uchwale Nr XXVIII/219/2021 udzieliła pierwszeństwa nabycia, nie była najemcą przedmiotu sprzedaży w dniu podejmowania uchwały.

Z uwagi na powyższe, zachodzi konieczność wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały Nr XXVIII/219/2021.

W związku z tym rozstrzygnięto, jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie trzydziestu dni od daty jego otrzymania.

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej w Szczytnie,
2. Burmistrz Szczytna.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojcki

