



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, 5 marca 2019 r.

PN.4131. *AAA* .2019

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.), **stwierdzam nieważność uchwały** nr V/30/2019 Rady Gminy w Gronowie Elbląskim z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowych.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy w Gronowie Elbląskim, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), wyraziła zgodę na zbycie nieruchomości gruntowych oznaczonych numerem ewidencyjnym gruntów, jako działka nr 263 o pow. 0,0198 ha i działka nr 264 o pow. 0,2030 ha.

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

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi, że zbywanie nieruchomości publicznych, czyli nieruchomości Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego następuje, co do zasady w drodze przetargu. Ratio legis regulującego przedmiotową kwestię art. 37 ust. 1 ww. ustawy, zakłada przeprowadzanie przetargu, w celu zapewnienia zbywcy najlepszych warunków zbycia nieruchomości, a osobom zainteresowanym nabycie nieruchomości – przy zachowaniu równych szans w staraniach o zawarcie umowy.

Ustawodawca zastrzegł jednak pewne wyjątki od tej reguły i ściśle określił w ust. 2 i ust. 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami przypadki, gdy stosowany może być tryb bezprzetargowy.

W przedmiotowej sprawie Rada Gminy w Gronowie Elbląskim, jako podstawę prawną podjęcia uchwały wskazała art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten zakłada możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego, gdy przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Dodać trzeba, że z uzasadnienia uchwały nr V/30/2019 wynika, że nieruchomości gruntowe oznaczone numerem ewidencyjnym gruntów, jako działka

nr 263 o pow. 0,0198 ha i działka nr 264 o pow. 0,2030 ha, zostaną przeznaczone na poprawę warunków zagospodarowania sąsiednich gruntów. W wyjaśnieniach z dnia 28 lutego 2019 r. Wójta Gminy Gronowo Elbląskie wskazuje, że przedmiotowa uchwała podjęta została w związku z wnioskiem firmy Greengrow Sp. z o.o. Powyższe, mimo nieokreślenia tego wprost, przesądza o uznaniu, że rada postanowiła udzielić zgody na sprzedaż bezprzetargową.

W myśl art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każda norma kompetencyjna musi być tak realizowana, aby nie naruszała innych przepisów ustawy. Zakres upoważnienia musi być zawsze ustalany przez pryzmat zasad demokratycznego państwa prawnego, działania w granicach i na podstawie prawa oraz innych przepisów regulujących daną dziedzinę. Realizując kompetencję, organ musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu.

Odstąpienie od tej zasady, narusza związek formalny i materialny pomiędzy aktem wykonawczym a ustawą, co z reguły stanowi istotne naruszenie prawa. Zarówno w doktrynie, jak również w orzecznictwie ugruntował się pogląd dotyczący dyrektyw wykładni norm o charakterze kompetencyjnym. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii.

Przytoczone przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważniają radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu umów.

Zdaniem organu nadzoru, uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków. Oznacza to m.in., że każdorazowe odstąpienie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość przyległa, której warunki zagospodarowania zostaną poprawione. Zgody tej nie można wyrażać w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków. Odmienny pogląd co do dopuszczalności podjęcia abstrakcyjnej uchwały o odstąpieniu od przetargu, doprowadzi bowiem do utraty przez Radę funkcji organu uprawnionego do decydowania o bezprzetargowym trybie sprzedaży nieruchomości. Kompetencja ta jest zastrzeżona wyłącznie dla rady i organ wykonawczy, poprzez określenie nieruchomości sąsiedniej, na rzecz której właściciela sprzedaż nastąpi, nie może rozstrzygać o zastosowaniu trybu przewidzianego art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe 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:
Przewodniczący Rady Gminy Gronowo Elbląskie.
2. Wójt Gminy Gronowo Elbląskie.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojewski