



## WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.387.2015

Lublin, 2015-10-08

**Rozstrzygnięcie nadzorcze  
stwierdzające nieważność uchwały Nr 246/IX/2015 Rady Miasta Lublin z dnia  
3 września 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części  
nieruchomości zabudowanej położonej w Lublinie przy al. Spółdzielczości  
Pracy 42/ul. Związkowej 2, w części obejmującej jej § 2.**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, ze zm.)

**stwierdzam nieważność**  
uchwały Nr 246/IX/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 3 września 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż części nieruchomości zabudowanej położonej w Lublinie przy al. Spółdzielczości Pracy 42/ul. Związkowej 2, w części obejmującej jej § 2.

### Uzasadnienie

Uchwała Nr 246/IX/2015 Rady Miasta Lublin została doręczona organowi nadzoru w dniu 10 września 2015 r.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, przedmiotową uchwałą Rada Miasta Lublin wyraziła zgodę na sprzedaż części oznaczonej nieruchomości (§ 1 uchwały).

Zgodnie z § 2 uchwały, zbycie nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego.

W ocenie organu nadzoru, postanowienie § 2 uchwały zostało podjęte z istotnym naruszeniem przywołanego w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Powołany art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi, 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.

Przytoczony przepis przyznaje zatem organowi stanowiącemu gminy kompetencje w zakresie ustalania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania; do czasu określenia zasad organ stanowiący podejmuje uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na wymienione czynności wójta.

Należy podkreślić, że uprawnienie rady do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu stanowi wyjątek od

generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta.

W orzecznictwie sądów administracyjnych trafnie przyjmuje się także, iż *o ile rada gminy ma podejmować uchwały o wyrażeniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać* (por. m. in. wyroki WSA we Wrocławiu w wyroku z dnia 6 listopada 2007 r. sygn. akt II SA/Wr 405/07; WSA w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2010 r., sygn. akt IV SA/Po 361/10).

Obowiązujące przepisy prawa nie przyznają organowi stanowiącemu gminy kompetencji w zakresie rozstrzygania o trybie przetargu w przypadku zbywania nieruchomości albo zawierania umowy rozporządzającej, której przedmiotem jest nieruchomość należąca do jednostki samorządu terytorialnego. Jedyne kompetencje Rady w tym zakresie wynikają z art. 37 ust. 3 i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i obejmują wyrażenie zgody przez Radę na tryb bezprzetargowy, zgodnie z treścią tych przepisów.

Stosownie do regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości w drodze przetargu (art. 37 ust. 1). Ustawa wylicza w art. 37 ust. 2 przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego zbywania nieruchomości i zasadniczo przepisy te winny być stosowane bezpośrednio przez organ wykonawczy.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że brak podstaw prawnych do rozstrzygnięcia przez Radę w podjętej uchwale o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości stanowiącej własność gminy o tym, iż zbycie nastąpi w drodze przetargu nieograniczonego.

Rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, czyli pozostają w kompetencjach organu wykonawczego, gdyż wprowadza to chaos organizacyjny i burzy podział kompetencyjny zagwarantowany konstytucyjnie (art. 169 Konstytucji RP). Nie może więc rozstrzygać w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy i to bez względu na motywy takich działań (por. wyrok NSA z dnia 25 października 1999 r., sygn. akt I SA/Ka 1628/99, LEX nr 40852 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07, OwSS 2008/3/69).

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr 246/IX/2015 Rady Miasta Lublin we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

*Wojciech Wilk*

*/podpisano elektronicznie/*

Otrzymują:

- 1) Prezydent Miasta Lublin
- 2) Przewodniczący Rady Miasta  
Lublin