



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

NK.II.0912-14/1 /07

Wrocław, dnia 11 czerwca 2007 r.

110 - PR

URZĄD MIASTA LUBAWKA
KANCELARIA OGÓLNA
WPLYNEŁO
15.06.2007
L.dz. 5961 Ilość zał. 1
Podpis: [signature]

SYGNALIZACJA

Na podstawie art. 91 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

wskazując na naruszenie prawa

w następujących uchwałach Rady Miejskiej w Lubawce:

- Nr IV/57/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr V/127/04 z 29.04.2004 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie w użytkowanie nieruchomości w granicach działek nr 62 obręb wsi Uniemyśl oraz nr 107 i 23 w obrębie wsi Paczyn na okres dłuższy niż 3 lata,
- Nr IV/58/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej,
- Nr IV/59/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej,
- Nr IV/60/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do sprzedaży nieruchomości gruntowej w drodze przetargu,
- Nr IV/61/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie w nieodpłatne użytkowanie nieruchomości będących w zasobach mienia komunalnego w drodze bezprzetargowej, na okres dłuższy niż 3 lata.

Podejmując ww. uchwały oraz określając datę ich wejścia w życie, Rada Miejska w Lubawce postanowiła odnośnie każdej z nich, że „Uchwała wchodzi w życie z dniem podania do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń.”

Określenie takiej formy wejścia w życie uniemożliwia bądź też w znacznym stopniu utrudnia ustalenie momentu wejścia w życie uchwały. Zastosowanie takiego sposobu wskazania momentu wejścia w życie uchwały powoduje, że powstają trudności z ustaleniem, od kiedy uchwała wywołuje skutki prawne. W praktyce może się bowiem okazać, że uchwała zostanie rozplakatowana na tablicy ogłoszeń dwa dni, tydzień albo miesiąc po ogłoszeniu. Jak pisze G. Wierczyński w Komentarzu do § 43 załącznika rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz.U.02.100.908), [w:] J. Warylewski (red.), T. Bąkowski, P. Bielski, K. Kaszubowski, M. Kokoszczyński, J. Stelina, G. Wierczyński, Zasady techniki prawodawczej. Komentarz, Dom Wydawniczy ABC, 2003, „ponieważ akty normatywne zawierają właśnie normy prawne, których istotną cechą jest ich obowiązywanie w czasie, każdy akt normatywny powinien mieć ustaloną datę początku obowiązywania”.

Zgodnie z § 45 ust. 1 w zw. z § 143 Zasad techniki prawodawczej, stanowiących załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, przepisowi o wejściu w życie ustawy można nadać brzmienie:

- 1) „Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia”;
- 2) „Ustawa wchodzi w życie po upływie (dni, tygodni, miesięcy, lat) od dnia ogłoszenia”;
- 3) „Ustawa wchodzi w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia” albo „Ustawa wchodzi w życie dnia miesiąca następującego po miesiącu ogłoszenia”;
- 4) „Ustawa wchodzi w życie z dniem ... (dzień oznaczony kalendarzowo)”;
- 5) „Ustawa wchodzi w życie z dniem ogłoszenia”.

W przypadku uchwał niezaliczanych do grupy aktów prawa miejscowego, a tym samym niepodlegających ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym, zasadą jest ich wejście w życie z dniem podjęcia, chyba że rada określi inny termin. Musi on jednakże umożliwiać precyzyjne określenie momentu wejścia w życie uchwały. Ponadto § 46 ust. 1 w zw. z § 143 Zasad techniki prawodawczej stanowi, że **wejścia w życie ustawy nie uzależnia się od wystąpienia zdarzenia przyszłego**. W ocenie organu nadzoru zdarzeniem przyszłym może być właśnie rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń. Tym samym Rada Miejska w Lubawce nie może uzależnić wejścia w życie od podania do publicznej wiadomości przez rozplakatowanie, bez wskazania terminu, kiedy nastąpi rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń.

Ustawodawca kompetencję do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości powierzył wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, o czym stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rada gminy, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, może jednak podjąć uchwałę, którą określi zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Artykuł ten stanowi również, iż niepodjęcie takiej uchwały związane jest, w przypadku woli zbywania, nabywania lub obciążania nieruchomości przez wójta, z koniecznością uzyskania zgody rady gminy na dokonywanie tych czynności. Tym samym każdorazowe zbycie, nabycie lub obciążenie nieruchomości stanowiących własność gminy może nastąpić po wyrażeniu przez radę gminy zgody na dokonanie tych czynności przez wójta. Jednakże **wyrażenie przez radę gminy zgody, w tym przypadku na zbycie nieruchomości, nie obejmuje określenia formy, w jakiej to nastąpi**. Tym samym Rada Miejska w Lubawce, ze względu na fakt niepodjęcia uchwały określającej zasady nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, upoważniona jest jedynie do wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości. Natomiast wybór formy, w jakiej to nastąpi, należy do Burmistrza Lubawki i uzależniony jest od spełnienia przesłanek umożliwiających zastosowanie określonego trybu zbycia.

Powyższe oznacza, że **naruszenie prawa stanowi fakt każdorazowego określania przez Radę Miejską w Lubawce formy, w jakiej nastąpi zbycie nieruchomości**.

Zasadą jest zbywanie nieruchomości w formie przetargu, o czym stanowi art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej ustawą. Rada nie posiada więc upoważnienia do powtarzania w uchwałach tej ustawowej zasady i wskazywania, że nieruchomość jest zbywana w drodze przetargu.

W wyjątkowych sytuacjach, po spełnieniu przesłanek art. 37 ust. 2 ustawy, nieruchomość może być również sprzedana w drodze bezprzetargowej. Ocena spełnienia przesłanek art. 37 ust. 2 należy do Burmistrza. Rada nie posiada zatem uprawnień do wskazania, w jakiej formie zostanie zbyta konkretna nieruchomość.

Zgodnie z art. 38 ust. 3 ustawy, *przed ogłoszeniem o przetargu rozpatruje się wnioski osób uprawnionych do nabycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej. W przypadku*

pozytywnego rozpatrzenia wniosku, informacji o nieruchomości, której ten wniosek dotyczy, nie zamieszcza się w ogłoszeniu o przetargu. Oznacza to, że określając w treści czy też w tytule uchwały formę zbycia danej nieruchomości, a tym samym wyrażając zgodę na zbycie tej nieruchomości np. w formie przetargu, Rada, w przypadku spełnienia ustawowych przesłanek, uniemożliwia zbycie tej nieruchomości w formie bezprzetargowej.

Podpisanie uzasadnienia do uchwały Nr IV/58/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej oraz uchwały Nr IV/59/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie nieruchomości do sprzedaży w drodze bezprzetargowej przez posiadającego upoważnienie Burmistrza Kierownika Referatu Gospodarki Gruntami, Rolnictwa i Ochrony Środowiska oznacza, że Burmistrz Lubawki stwierdził istnienie przesłanek, na podstawie których nieruchomość może zostać zbyta w formie bezprzetargowej. Burmistrz badając spełnienie przesłanek bezprzetargowego zbycia nieruchomości, szczególnie w przypadku przeznaczenia nieruchomości na poprawę zagospodarowania terenu, powinien zwrócić uwagę na fakt podkreślany przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2006 r. (sygn. akt IV CSK 98/06, Rzeczpospolita 2006/158, C3, LEX POLONICA orzeczenia do art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami), mianowicie, że „bezprzetargowa sprzedaż na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami **wchodzi w rachubę jedynie wtedy, gdy tylko jedna osoba może być zainteresowana kupnem.** Wtedy organizowanie przetargu nie miałoby sensu. **Jeśli jednak zainteresowanych może być więcej i sprzedawana nieruchomość lub część nieruchomości może mieć związek funkcjonalny z więcej niż jedną nieruchomością przyległą, taki tryb sprzedaży jest niedopuszczalny**”. Oznacza to, że w przypadku, gdy jest kilka osób mających prawo do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, to nabycie nieruchomości nie powinno się odbyć w tym trybie, ale ewentualnie w trybie przetargu ograniczonego.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI


Krzysztof Grzelczyk