

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.345.2012TDom

z dnia 8 listopada 2012 r.

Rada Miejska w Sulęcinie

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Sulęcinie Nr XXII/133/12 z dnia 1 października 2012 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sulęcina w części dotyczącej:

- §1 pkt 4 w zakresie zapisu *"2. Burmistrz może, w trybie bezprzetargowym obciążać nieruchomość Gminy prawem użytkowania na czas oznaczony do 3 lat, gdy po umowie na taki okres, zawartej z tym samym użytkownikiem, zawierana jest kolejna umowa na obciążenie tej samej nieruchomości, jeżeli na obciążonej nieruchomości jest prowadzona niezarobkowa działalność charytatywna, opiekuńcza, oświatowa, kulturalna, naukowa, badawczo-rozwojowa lub rekreacyjno-sportowa."*;
- §1 pkt 7 .

Uzasadnienie

Rada Miejska w Sulęcinie na sesji w dniu 1 października 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXII/133/12 zmieniającą uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Sulęcina. Przedmiotowa uchwała doręczona została organowi nadzoru 9 października 2012 r.

Dokonana przez organ nadzoru ocena prawna uchwały prowadzi do wniosku, iż akt ten jest niezgodny z prawem, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr142, poz. 1591 z późn. zm.).

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Sulęcinie wyraziła zgodę Burmistrzowi na obciążenie nieruchomości Gminy w trybie bezprzetargowym prawem użytkowania na czas oznaczony do 3 lat, gdy po umowie zawartej na taki okres, zawartej z tym samym użytkownikiem zawierana jest kolejna umowa na obciążenie tej samej nieruchomości, o ile na obciążanej nieruchomości jest prowadzona niezarobkowa działalność charytatywna, opiekuńcza, oświatowa, kulturalna, naukowa, badawczo-rozwojowa lub rekreacyjno-sportowa. Z kolei w § 1 pkt 7 uchwały zawarto postanowienia zgodnie z którym Burmistrz może wydzierżawiać, wynajmować w trybie bezprzetargowym na czas określony do 3 lat nieruchomości gminne, gdy po umowie zawartej z tym samym dzierżawcą lub najemcą zawierana jest umowa na tę samą nieruchomość, o ile jest ona udostępnia na cele wymienione w tym punkcie uchwały.

Jako podstawę prawną przyjętych regulacji Rada Miejska wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym 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.

Treść oraz sposób sformułowania cytowanego przepisu ustawy o samorządzie gminnym jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, może dotyczyć jedynie konkretnych przypadków. Każdorazowa więc zgoda rady wyrażona w uchwale, dotyczyć musi zidentyfikowanej nieruchomości. Zgody tej nie można wyrażać w sposób generalny, abstrakcyjny, na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków. Analogiczne stanowisko w podobnej sytuacji było już wyrażone przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie wyrokiem z dnia 8 marca 2011 r. sygn. akt: II SA/Lu 74/11. Odmienny pogląd co do dopuszczalności podjęcia generalnej uchwały doprowadziłby bowiem do utraty przez Radę funkcji organu kontrolnego. Przyjęcie takiej interpretacji co do indywidualnego

charakteru uchwały nie stoi na przeszkodzie zbiorczemu wyrażeniu woli przez radę w odniesieniu do kilku nieruchomości. Jednakże w takim przypadku celem zabezpieczenia realizacji uprawnień kontrolnych rady gminy w tym zakresie istotnym i koniecznym jest precyzyjne określenie nieruchomości, będących przedmiotem umów.

W kontekście tych wyjaśnień za niezgodne z prawem należy uznać we wskazanej części postanowienia § 1 pkt 4 i 7 uchwały normujące w sposób zbiorczy i generalny przypadki zgody rady na obciążenie, najem, wydzierżawianie nieruchomości na czas oznaczony do 3 lat, gdy po umowie zawartej z tym samym użytkownikiem, najemcą, dzierżawcą, zawierana jest kolejna umowa dotycząca tej samej nieruchomości.

Ponadto zaakcentować należy, że w kompetencji organu stanowiącego nie mieści się określenie zasad zawierania umów najmu, dzierżawy, użytkowania na okres do trzech lat, bowiem przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym jednoznacznie wskazuje, jakie umowy może obejmować akt prawa miejscowego. Innymi słowy 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). W związku z tym należy uznać, że 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 organ wykonawczy gminy.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek