

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Wojewody Lubuskiego

NK-I.4131.92.2020.ABej

z dnia 24 lipca 2020 r.

Rada Gminy Żagań

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XIX/146/20 Rady Gminy Żagań z dnia 17 czerwca 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w całości.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 17 czerwca 2020 r. Rada Gminy Żagań podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W podstawie prawnej uchwały wskazano przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w związku z art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65).

Przeprowadzona przez organ nadzoru ocena prawna powyższej uchwały prowadzi do wniosku, iż akt ten istotnie narusza prawo, tj. art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 60).

Naruszenie przez Radę przywołanego wzorca kontroli legalności przejawia się w wyrażeniu zgody na zawarcie na kolejny okres do 6 lat, umowy użyczenia z przeznaczeniem na działalność oświatową nieruchomości stanowiących własność Gminy Żagań tj.:

1.nieruchomości o powierzchni 0,38 ha działki położonej we wsi Bukowina Bobrzańska, oznaczonej nr 229, zabudowanej budynkiem szkoły, będącej własnością Gminy Żagań, dla której Sąd Rejonowy w Żaganiu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW ZG1G/00045942/0;

2.nieruchomości o powierzchni 0,69 ha działki – boiska sportowego, położonej we wsi Bukowina Bobrzańska, oznaczonej nr 231/4, dla której Sąd Rejonowy w Żaganiu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW ZG1G/00046068/6;

Jak wynika z uzasadnienia do uchwały wymienione nieruchomości wykorzystywane są przez dotychczasowego najemcę zgodnie z zawartą umową, na działalność oświatową Stowarzyszenia Oświatowego „Mała Szkoła”, obowiązującą do dnia 31.08.2020 r.

Rada Miejska w podstawie prawnej wydanego aktu przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dla dokonania oceny prawnej badanego aktu koniecznym jest zatem rozważenie, czy Rada miała legitymację dla jego podjęcia. W powyższej kwestii zauważyć należy, iż ustawodawca w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a przedmiotowej ustawy, upoważnia Radę do partycypowania w decyzjach dotyczących gospodarki mieniem komunalnym, w takim jednak tylko zakresie, w jakim czynności te przekraczają zakres zwykłego zarządu. Przekazanie powyższych spraw majątkowych do kompetencji rady gminy jest więc wyjątkiem od generalnej zasady, wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którą to wójt gospodaruje mieniem gminnym. Omawiane uprawnienie Rady musi być więc interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez Radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (*vide*: wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r., sygn. akt II SA 3144/03). Wśród czynności prawnych, których dokonanie warunkowane jest uzyskaniem zgody Rady, ustawodawca wymienia czynności związane z nabywaniem, zbywaniem i obciążaniem nieruchomości oraz ich wydzierżawianiem lub wynajmowaniem. Użyczenie, będące umową nazwaną regulowaną art. 710 i n. Kodeksu cywilnego, nie jest objęte zakresem którejkolwiek z wymienionych wyżej kategorii (tak też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 7 października 2010 r., sygn. akt II SA/Ol 609/10).

Dla dalszej oceny koniecznym jest więc poddanie analizie art. 25 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w których to ustawodawca określił, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a zgodnie z ust. 2 tego przepisu gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1, a ponadto na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu, przygotowywaniu opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych, dokonywaniu podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości, a także wyposażaniu ich, w miarę możliwości, w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca nie nakazuje odpowiedniego stosowania art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jedynie wskazuje, że gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości polega na „wykonywaniu czynności”, o których mowa w tym przepisie. Takie stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp., w wyroku z dnia 29 września 2011r., sygn. akt II SA/Go 601/11: "(...) analiza treści przepisu art. 25 ust. 2 ustawy o gn prowadzi do wniosku, że zawarte w tym przepisie odesłanie do art. 23 ust. 1 ustawy o gn, nie jest odesłaniem do odpowiedniego stosowania tego ostatniego przepisu wobec gminnego zasobu nieruchomości. Zdaniem Sądu, jego zakres ogranicza się do określenia czynności w szczególności składających się na pojęcie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, które to gospodarowanie - stosownie do przepisu ust. 1 art. 25 ustawy - należy do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. W braku wyraźnego przepisu nakazującego odpowiednie stosowanie przepisu art. 23 ust. 1 tej ustawy do gminnego zasobu nieruchomości, nie można uznać, iż zakres odesłania obejmuje powinność dochowania szczególnych wymogów obowiązujących przy gospodarowaniu nieruchomościami z zasobu Skarbu Państwa, a tym samym i wynikający z pkt 7a wymóg uzyskania zgody wojewody – odpowiednio rady gminy - na przedłużenie umowy użyczenia. Prowadzi to do wniosku, iż przedmiot uchwały z dnia [...] maja 2011 roku, nie należy do wyłącznej kompetencji rady gminy (miasta) z art. 18 ust. 2 ustawy o sg."

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, iż legitymacji prawnej do podjęcia przez Radę badanej uchwały nie sposób znaleźć tak w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak i ustawie

o samorządzie gminnym. W świetle ostatniego z wymienionych aktów, decyzja w przedmiocie zawarcia umowy użyczenia leży bowiem w wyłącznej gestii organu wykonawczego. Rada uchwalając badany akt prawny przekroczyła granicę swoich kompetencji prawodawczych, czym naruszyła Konstytucyjną zasadę legalizmu wynikającą z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polski. Przypomnieć w tym miejscu należy, iż stosownie do powyższego przepisu, 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 stanowiący musi ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. 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 (tak Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 5 listopada 1986 r., U 5/86, OTK 1996/1/1). Jeżeli organ stanowiący wychodzi poza wytyczne zawarte w upoważnieniu mamy do czynienia z przekroczeniem kompetencji, co musi skutkować zastosowaniem środków nadzorczych, bowiem Rada unormowała kwestie, których normować nie może.

Mając na względzie powyższe, stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały w wyżej wskazanym zakresie jest uzasadnione i konieczne.

Pouczenie:

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

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

Paweł Witt

Dyrektor

Wydziału Nadzoru i Kontroli