



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 maja 2015 r.

Poz. 1540

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.57.2015.MA WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 4 maja 2015 r.

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

stwierdzam nieważność

§ 7 oraz § 9 ust. 3 uchwały nr IV/18/15 Rady Gminy Klukowo z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawienia, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.

UZASADNIENIE

W dniu 27 marca 2015 r. Rady Gminy Klukowo podjęła uchwałę nr IV/18/15 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawienia, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów. Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru 3 kwietnia 2015 r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli legalności ww. aktu prawa miejscowego stwierdzono, że zapisy § 7 oraz § 9 ust. 3 przedmiotowej uchwały w sposób istotny naruszają prawo, w związku z czym 21 kwietnia 2015 r. wszczęto postępowanie nadzorcze.

W § 7 ust. 1 uchwały Rada Gminy zawarła regulację, zgodnie z którą *wójt upoważniony jest do bezprzetargowego wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości:*

- 1) *na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;*
- 2) *na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej;*
- 3) *w celu poprawienia warunków zagospodarowania (bez możliwości zabudowy) nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy, jeżeli nie może stanowić samodzielnej nieruchomości;*
- 4) *na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową.*

Istotne naruszenie prawa w powyższej regulacji polega na wykroczeniu poza delegację ustawową zawartą w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u.s.g. oraz art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), zgodnie z którą rada w drodze uchwały: może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę – ust. 3; może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Sformułowanie „może wyrazić zgodę” jednoznacznie

wskazują, iż uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków i musi być traktowana jako wyjątek, nie może natomiast w żadnym wypadku przybierać formy zasady zawartej w akcie prawa miejscowego – poprzez wyrażenie generalnej zgody.

Ponadto, zgodnie z brzmieniem § 7 ust. 2 uchwały *wójt upoważniony jest do użyczania, wdzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony do trzech lat na rzecz osoby, która ostatnio korzystała z nieruchomości na podstawie umowy, na zasadzie kontynuacji*. Wskazana regulacja wykracza poza delegację zawartą w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g.. 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). 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 wójt. Powyższe stanowisko znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie. Zgodnie z tezą wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r. sygn. akt II SA/Lu 74/11 „*Rada gminy władna jest określać w drodze aktu prawa miejscowego jedynie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. Stąd też określenie tych zasad może dotyczyć wyłącznie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i zawieranych na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.*” Ponadto z regulacji zawartej w § 7 ust. 3 uchwały wynika, że wójt składa Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Rozwoju Gospodarczej Spraw Społecznych i Unii Europejskiej roczne informacje o czynnościach dokonanych na podstawie upoważnień, o których mowa w ust. 1 i 2, wobec czego zasadne jest stwierdzenie nieważności § 7 kontrolowanej uchwały, w całości.

Nie znajduje również umocowania w przepisach prawa zapis § 9 ust. 3 przedmiotowej uchwały, który reguluje kwestie zawierania umów dzierżawy lub najmu nieruchomości i lokali na podstawie umowy na czas oznaczony do trzech lat, narusza on bowiem postanowienia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wobec zawartego wyżej wskazania, że w kompetencji organu stanowiącego nie mieści się określanie zasad zawierania umów najmu lub dzierżawy na okres do trzech lat.

Mając powyższe na uwadze, rozstrzygnięcie nadzorcze we wskazanym na wstępie zakresie jest uzasadnione.

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.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy Gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Aneta Kuberska