



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 26 marca 2012 r.

Poz. 1366

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NPIL.4131.1.48.2012 WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

z dnia 28 lutego 2012 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 176/XVI/2012 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 19 stycznia 2012r. w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Szczekociny w całości, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 roku Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).

#### **Uzasadnienie**

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta i Gminy Szczekociny ustaliła zasady wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Szczekociny. Kompetencję do podjęcia przedmiotowej uchwały Rada wywiodła m.in. z treści przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z przywołanym w podstawie prawnej uchwały przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym „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”. Na podstawie tego przepisu, rada gminy jest uprawniona do stanowienia m.in. zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Powyższe oznacza, że co do zasady nieruchomości wydzierżawiane i wynajmowane są w trybie przetargowym, a wyjątkowo, za zgodą rady gminy, można odstąpić od tego obowiązku.

W orzecznictwie podkreśla się, iż „W tych też przypadkach dopuszczalne jest odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, ale wyłącznie na podstawie indywidualnej zgody rady gminy, a nie w drodze aktu prawa miejscowego, mającego generalny charakter. Skoro kwestie te zostały uregulowane przepisem rangi ustawowej, nie mogą być ani powtarzane, ani modyfikowane aktem prawa miejscowego” (Wyrok NSA z 9 października 2009r., sygn. akt I OSK 331/09, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

W § 1 ust. 2 pkt 1-4 uchwały wyliczone są przypadki, gdy nieruchomości może być w drodze bezprzetargowej wydzierżawiana lub wynajmowana na okres dłuższy niż 3 lata. Należy więc stwierdzić, że wprowadzenie przez Radę przepisem przedmiotowej uchwały generalnych przypadków stosowania bezprzetargowego trybu oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości stanowi istotne, a zatem również niedopuszczalne, naruszenie prawa. Norma zawarta w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, upoważnia organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy w konkretnym, zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego. Konsekwencją uznania zapisów § 1 ust. 2 pkt 1-4 za niezgodne z prawem jest konieczność stwierdzenia nieważności również § 1 ust. 3 tej uchwały. Ponadto § 1 ust. 1 uchwały stanowi *de facto* powtórzenie ogólnej zasady wynikającej z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei unormowania zawarte w § 1 ust. 4 uchwały dotyczące sposobu ustalania stawek czynszu oraz zasad przeprowadzania przetargów na wydzierżawianie lub najem nie znajdują oparcia w ustawowym upoważnieniu, wynikającym z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Organ nadzoru wskazuje jednocześnie, że zgodnie z art. 2 Konstytucji podstawową zasadą państwa prawnego jest to, że władze publiczne działać mogą jedynie na podstawie i w ramach prawa oraz czynić tylko to, co prawo im dozwala lub nakazuje, obywatele zaś mogą czynić to wszystko, czego im prawo nie zakazuje. Wśród szczegółowych reguł wyprowadzonych z art. 2 wymienia się m.in. podział władz, niezawisłość sądów i prawo każdego do sądu, do uczciwego oraz bezstronnego wymiaru sprawiedliwości, przestrzeganie zasad poprawnego prawotwórstwa, jawność i jasność prawa, niedziałanie prawa wstecz (P. Winczorek „Komentarz do Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., wyd. Liber, Warszawa 2000, s. 15). Ponadto z określonej w art. 2 Konstytucji RP zasady demokratycznego państwa prawnego wynika dla organów władzy publicznej nakaz, by przestrzegały one zasad poprawnej legislacji. Zasady poprawnej legislacji odnoszą się zarówno do przestrzegania właściwego trybu stanowienia przepisów powszechnie obowiązujących, jak i zasad ich redagowania. Przy formułowaniu postanowień aktów prawa miejscowego organy jednostek samorządu terytorialnego winny mieć na względzie zasady techniki prawodawczej ustanowione rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908). Rozporządzenie to określa m.in. elementy budowy aktów prawnych, jak i reguły odnoszące się do sposobu redagowania przepisów prawa materialnego, kwestie dotyczące oznaczania przepisów uchwały i ich systematyzację (Rozdział 7). Zgodnie z § 57 ust. 2 oraz § 124 Załącznika do tego rozporządzenia, które to przepisy – na zasadzie § 143 Załącznika do rozporządzenia - znajduje odpowiednie zastosowanie do aktów prawa miejscowego, stanowionych przez radę gminy – ustęp oznacza się cyfrą arabską z kropką bez nawiasu, z zachowaniem ciągłości numeracji w obrębie danego paragrafu, a przy powoływaniu - skrótem "ust." bez względu na liczbę i przypadek oraz cyfrą arabską bez kropki. Z kolei zgodnie z § 57 ust. 3 tego Załącznika punkt oznacza się cyfrą arabską z nawiasem z prawej strony, z zachowaniem ciągłości numeracji w obrębie danego paragrafu albo ustępu, a przy powoływaniu - skrótem "pkt" bez względu na liczbę i przypadek oraz cyfrą arabską bez nawiasu. Każdy punkt kończy się średnikiem, a ostatni kropką, chyba że wyliczenie kończy się częścią wspólną odnoszącą się do wszystkich punktów. W takim przypadku kropkę stawia się po części wspólnej. Organ nadzoru wskazuje zatem na nieprawidłowe oznaczenie jednostek redakcyjnych (ustępów i punktów) w przedmiotowej uchwale.

Mając na uwadze powyższe uchwałę Nr 176/XVI/2012 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 19 stycznia 2012r. w sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości gruntowych będących własnością Gminy Szczekociny, ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości, należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

WOJEWODA ŚLĄSKI

Zygmunt Łukaszczyk

**Otrzymują:**

- 1) Rada Miasta i Gminy Szczekociny  
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a.