

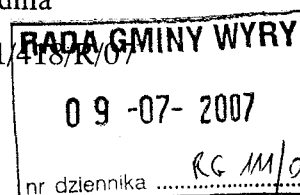


WOJEWODA ŚLĄSKI

Katowice, dnia

2007 -07- 6 -

NP-N-0911/418/R/07



Rozstrzygnięcie nadzorcze

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr X/77/2007 Rady Gminy Wiry z dnia 30 maja 2007 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy najmu na czas określony, jako niezgodnej z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Wiry wyraziła zgodę na zawarcie umowy najmu lokali z firmą S.H. SERVICE Iwona Świerkot-Hampel na czas określony – 5 lat w budynku mieszczącym się w Gostyni przy ulicy Pszczyńskiej. Z treści projektu umowy załączonego do przedmiotowej uchwały wynika, że przedmiotem umowy najmu są lokale o charakterze użytkowym, w których, zgodnie z postanowieniami umowy, prowadzona będzie działalność handlowo-usługowa i gastronomiczna.

Kompetencję do podjęcia przedmiotowej uchwały Rada wywiodła z treści przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy o samorządzie gminnym, przywołując go w podstawie prawnej uchwały. Przepis ten uprawnia radę gminy do określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia **nieruchomości gruntowych** oraz ich wydzierżawienia lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, przy czym do czasu określenia zasad, wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Tak więc w oparciu o powyższy przepis zgoda rady (w przypadku braku określenia zasad) dotyczyć może dokonywania przez wójta wskazanych w tym przepisie czynności jedynie w odniesieniu do nieruchomości gruntowych. Zgodnie z definicją ustawową zawartą w przepisie art. 4 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość gruntową należy rozumieć **grunt wraz z częściami składowymi**, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Zatem w zakresie przepisu art. 18 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym nie mieści się upoważnienie dla rady gminy do wyrażania zgody na zawieranie umów najmu lokali użytkowych (nie stanowiących odrębnej własności) na czas dłuższy niż 3 lata. Pozwala to sądzić, że zawieranie tych umów należy do spraw zwykłego zarządu podlegających wyłącznej właściwości organu wykonawczego gminy. Zgodnie bowiem z przepisem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym, a więc również wynajmowanie nieruchomości gminnych. W związku z powyższym w ocenie organu Rada

W

Gminy Wiry podejmując przedmiotową uchwałę wkroczyła w kompetencje Wójta Gminy Wiry. Powyższe stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych, min. w wyroku WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 roku. (sygn. akt II SA 3144/03, LEX nr 160731), gdzie Sąd stwierdził: „Art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy.”

Analiza przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami komunalnymi prowadzi do wniosku, że nie istnieje przepis prawa, który od zgody rady gminy uzależniałby zawarcie przez wójta gminy umowy najmu lokalu. Wyrażanie przez radę gminy w formie uchwały takiej zgody nie znajduje uzasadnienia w szczególności w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na gruncie przepisów tej ustawy rada gminy może natomiast wyrażać w formie uchwały zgodę na odstąpienie przez wójta od obowiązku przetargowego trybu zawarcie umowy najmu nieruchomości na czas dłuższy niż trzy lata (art. 37 ust. 4 ustawy).

W świetle powyżej przytoczonych wyjaśnień należy stwierdzić, że w powszechnie obowiązujących przepisach brak jest generalnego umocowania rady do podjęcia uchwały w przedmiotowej materii, wobec czego wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnionym i koniecznym.

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

Otrzymują:

1. Rada Gminy Wiry
2. a/a.

WOJEWODA ŚLĄSKI

Tomasz Pietrzykowski