



WOJEWODA ŚLĄSKI
NR NP/II/0911/214/11

Katowice, dnia 20 maja 2011 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

URZĄD GMINY WYRY

23-05-2011

2011-05-23

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2004 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr V/46/2011 Rady Gminy Wyry z dnia 14 kwietnia 2011 roku w sprawie zezwolenia na zawarcie umowy użyczenia części nieruchomości na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym, jako niezgodnej z art. 7 Konstytucji RP w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Wyry wyraziła zgodę na zawarcie umowy użyczenia z SKS „FORTUNA” Wyry na czas nieoznaczony części nieruchomości – kompleksu sportowo – rekreacyjnego im. Braci Góralczyków położonej w Wyrach przy ul. Markiela (§ 1 uchwały). Przepisem § 2 uchwały Rada wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy. Kompetencję do podjęcia przedmiotowej uchwały Rada Gminy wywiodła z treści przepisów art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przywołując je w podstawie prawnej uchwały. Analiza przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami komunalnymi prowadzi jednakże do wniosku, że nie istnieje przepis prawa, który od zgody rady gminy uzależniałby zawarcie przez wójta gminy umowy użyczenia nieruchomości, jak również zawarcie jej w drodze bezprzetargowej.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy uprawnia radę gminy do określenia 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. Dalej przepis ten stanowi, że do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy; 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. Tak więc w oparciu o powyższy przepis zgoda rady (w przypadku braku określenia zasad) dotyczyć może dokonywania przez wójta jedynie wskazanych w tym przepisie czynności. Katalog ich jest jednak wyczerpujący, ściśle przez ustawodawcę określony i z całą pewnością nie obejmuje on swym zakresem czynności użyczenia. Pozwala to sądzić, że zawieranie tych umów należy więc do spraw zwykłego zarządu podlegających wyłącznej właściwości organu wykonawczego gminy. Na mocy przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest on bowiem upoważniony do dokonania wszystkich czynności z zakresu obrotu nieruchomościami gminnymi. Przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym zawiera ogólne upoważnienie dla wójta do gospodarowania mieniem komunalnym, z kolei przepis art. 25 w zw. z art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprost przyznaje odpowiednio wójtom, burmistrzom i prezydentom miast kompetencje do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w czym mieści się również użyczenie nieruchomości. Organ wykonawczy oddając w użyczenie nieruchomość działa zatem samodzielnie i w działaniu tym nie potrzebuje żadnego dodatkowego umocowania rady. Organ stanowiący nie może bowiem w sposób wiążący upoważniać organu wykonawczego do czynności, do dokonania której posiada upoważnienie ustawowe. Podobnie ma się rzecz z trybem zawarcia tej umowy. Żaden z przepisów obowiązującego prawa, a w szczególności przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wymaga dla ważnie zawartej umowy użyczenia nieruchomości konieczności zachowania trybu przetargowego. Przepis art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprowadza obowiązek przeprowadzenia przetargu w zakresie enumeratywnie wskazanych czynności prawnych, nie uwzględnia jednak wśród nich umowy użyczenia. Tym samym Rada Gminy nie może zwolnić wójta z obowiązku, który znikąd nie wynika i tak naprawdę nie istnieje.

W związku z powyższym w ocenie organu nadzoru Rada Gminy Wiry podejmując przedmiotową uchwałę wkroczyła w kompetencje Wójta Gminy. Należy zauważyć, że kompetencje organu stanowiącego w zakresie gospodarowania nieruchomościami są określone przez zamknięty katalog w art. 18 ustawy o samorządzie gminnym i innych przepisach szczególnych (tu również: przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i nie może on ulegać rozszerzeniu kosztem kompetencji organu wykonawczego. 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.”

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 niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze należy uznać za konieczne i uzasadnione.

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

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Wiry
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) aa.

Wojewoda Śląski


Zygmunt Łukaszczyk