



**WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI**

NK-4.4131/27.2012.SA

Szczecin, dnia 27 marca 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281),

**stwierdzam nieważność**

**§ 1 ust. 7** uchwały Nr XX/152/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie: *wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżaw nieruchomości.*

**Uzasadnienie**

W dniu 23 lutego 2012 r. Rada Miejska w Dębnie podjęła uchwałę Nr XX/152/2012 w sprawie: *wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżaw nieruchomości.*

W § 1 ust. 7 ww. aktu Rada wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Dębnie, obręb 5 o nr ewidencyjnym 625/3 (część działki) o pow. 650 m<sup>2</sup> na okres 1 roku na rzecz osób, które korzystały jako ostatnie z prawa do nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy na okres 3 lat.

Jako materialno-prawną podstawę podjęcia uchwały Nr XX/152/2012 Rada Miejska w Dębnie przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowiący, iż *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,*

---

Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie  
ul. Wały Chrobrego 4, 70 – 502 Szczecin  
tel. 091 43-03 315, 091 43-42-413, fax. 091 43-30-250,  
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

*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.*

Z regulacji tej wynika, iż rada gminy wyposażona została w uprawnienie do określania zasad gospodarowania mieniem gminy oraz wyrażania zgody na zawarcie umów dzierżawy lub najmu w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W omawianej sprawie podkreślenia wymaga, iż przepis 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. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest odstępstwem, które musi być interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy. Samo gospodarowanie mieniem należy bowiem do kompetencji organu wykonawczego. Powyższe potwierdza wskazany przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań burmistrza, a więc organu wykonawczego, należy gospodarowanie mieniem komunalnym, a także art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), który powierza gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomościami wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta. Jedynym ograniczeniem organu wykonawczego gminy w tym procesie jest konieczność uzyskiwania zgody rady gminy w przypadku, gdy nie zostały określone zasady, bądź gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat – jak w omawianym stanie faktycznym - strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W tym miejscu przywołania wymaga, przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż 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.

Z unormowania tego wynika, iż umowy użytkowania, najmu i dzierżawy nieruchomości komunalnych na okres powyżej 3 lat oraz na czas nieokreślony - co do zasady - są zawierane w drodze przetargu, natomiast w myśl zdania drugiego tejże regulacji organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego zawarcia tychże umów. Zgodnie z utrwaloną wykładnią art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat nie znajduje zastosowania tryb przetargowy, bowiem ten tryb obowiązuje do zawierania wyłącznie ww. umów na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2006 r., sygn. akt I OSK 756/05).

W świetle powyżej omówionych regulacji prawnych stwierdzić należy, że Rada Miejska w Dębnie postanawiając o bezprzetargowym zawarciu umowy dzierżawy na okres 1 roku nieruchomości stanowiącej mienie komunalne Gminy, w sposób istotny naruszyła obowiązujący porządek prawny. Uregulowana przez Radę kwestia nie mieści się bowiem w katalogu spraw, które zostały zastrzeżone wyraźnie do kompetencji organu stanowiącego,

a wymienionych w art. 18 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym. Ponadto, tryb bezprzetargowego zawierania umów dzierżawy na okres do 3 lat wynika wprost z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, która – co wskazano powyżej – przewiduje obowiązek przeprowadzenia przetargu tylko w przypadku zawierania ww. umów na okres dłuższy niż 3 lata i na czas nieokreślony.

Z uwagi na powyższe, stwierdzenie nieważności § 1 ust. 7 uchwały Nr XX/152/2012 Rady Miejskiej w Dębnie z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie: *wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżaw nieruchomości*, jest konieczne i uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.



w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

*Ryszard Mićko*  
Ryszard Mićko  
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Dębnie,
2. a/a.