



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 25 listopada 2012 r.

NK.3.4131.4092012.AB

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, 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 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr **XXIV/125/12** Rady Gminy Rymań z dnia 25 października 2012 r. w sprawie wydzierżawienia na okres powyżej 3 lat składników mienia komunalnego na terenie Gminy Rymań.

Uzasadnienie

W dniu 25 października 2012 r. Rada Gminy Rymań podjęła uchwałę Nr XXIV/125/12 w sprawie wydzierżawienia na okres powyżej 3 lat składników mienia komunalnego na terenie Gminy Rymań. W toku postępowania nadzorczego, wszczętego w dniu 2 listopada 2012 r., stwierdzono, iż przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem obowiązującego prawa.

Jako materialnoprawną podstawę ww. aktu Rada wskazała m.in. przepis art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zgodnie z którym *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.*

Przedmiotem ww. umów, stosownie do postanowień ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), mogą być rzeczy, a więc zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami – jak wskazuje na to sama jej nazwa - reguluje kwestie gospodarowania nieruchomościami, wnosząc stąd należy, że przepis art. 37 ust. 4 tej ustawy i określone w nim



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70 - 502 Szczecin
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl

umowy dotyczą właśnie nieruchomości. Ustawodawca w ww. akcie nie definiuje pojęcia nieruchomości jako takiej, wskazuje jedynie, że nieruchomością gruntową jest grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Z kolei, art. 46 § 1 kodeksu cywilnego stanowi, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Wobec takiego brzmienia powyższych regulacji, organ nadzoru, pismem z dnia 7 listopada 2012 r., znak NK.3.4130.561.2012.AB, wystąpił do Wójta Gminy Rymań z prośbą o udzielenie informacji, czy usytuowany w budynku na działce nr 473/5 segment gospodarczy nr 5D/3, na którego wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym Rada wyraziła w kwestionowanej uchwale zgodę, stanowi odrębny przedmiot własności. W odpowiedzi na wezwanie, Skarbnik Gminy działając z upoważnienia Wójta w piśmie z dnia 15 listopada 2012 r., znak RGD.0711.31.2012, na powyższe pytanie udzielił negatywnej odpowiedzi.

W niniejszej sprawie szczególnego podkreślenia wymaga, że organem właściwym do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zasada ta znalazła odzwierciedlenie nie tylko w przepisach ustawy o samorządzie gminnym (art. 30 ust. 2 pkt 3), potwierdza ją także art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Domniemanie kompetencji w tym zakresie dotyczyć więc może wyłącznie wskazanych wyżej organów, natomiast rada gminy może podejmować tylko takie działania, do których została jednoznacznie upoważniona przez ustawodawcę, w pozostałych przypadkach czynności w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym gminy dokonuje samodzielnie wójt (burmistrz, prezydent miasta). Z tego względu rozstrzygnięcie przez radę w drodze uchwały w sprawie, która mieści się w kompetencjach organu wykonawczego – w ocenie organu nadzoru – stanowi istotne naruszenie prawa. Rada gminy posiada bowiem uprawnienie do wyrażenia zgody na zawarcie tych umów najmu, dzierżawy czy użytkowania w trybie bezprzetargowym, których przedmiotem jest nieruchomość w rozumieniu przepisów prawa (por. wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2010 r., sygn. akt I OSK 1752/10).

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXIV/125/12 Rady Gminy Rymań z dnia 25 października 2012 r. w sprawie wydzierżawienia na okres powyżej 3 lat składników mienia komunalnego na terenie Gminy Rymań, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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



Wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Mićko
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

1. Rada Gminy Rymań,
2. a/a.