



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Szczecin, dnia 12 grudnia 2012 r.

NK.3.4131.433.2012.KJ

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 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 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r., poz. 567)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXVI/219/2012 Rady Gminy Darłowo z dnia 12 listopada 2012 r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Darłowo.

Uzasadnienie

W dniu 12 listopada 2012 r. Rada Gminy Darłowo podjęła uchwałę Nr XXVI/219/2012 w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Darłowo.

W §1 uchwały Rada wyraziła zgodę na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym na okres od dnia 12.11.2012 r. do dnia 30.09.2015 r. działki zabudowanej budynkami o powierzchni zabudowy 77m² oznaczonej numerem geodezyjnym 279 o powierzchni 400m² położonej w obrębie ewidencyjnym Dobiesław gmina Darłowo, stanowiącej własność Gminy Darłowo.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXVI/219/2012 Rada Gminy 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, 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* oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102,



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

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.*

Z cytowanego art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym 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. Natomiast, samo gospodarowanie mieniem należy do kompetencji organu wykonawczego. Powyższe potwierdza przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, zgodnie z którym do zadań burmistrza, a więc organu wykonawczego, należy gospodarowanie mieniem komunalnym, a także art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. *A contrario* uznać należy, iż zawieranie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony nie dłuższy niż trzy lata, leży wyłącznie w kompetencji wójta.

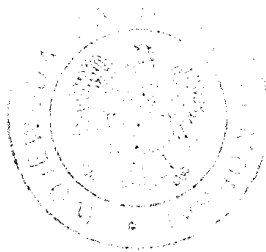
W przedmiotowej sprawie podkreślenia wymaga, iż przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże 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. Z kolei, z unormowania art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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.

W tym miejscu wskazać należy, że 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 obowiązuje tryb przetargowy, bowiem tryb dotyczy wyłącznie ww. umów zawieranych 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 wyżej omówionych regulacji prawnych stwierdzić należy, że Rada Gminy Darłowo wydając zgodę na bezprzetargowe zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości na okres od dnia 12.11.2012 r. do dnia 30.09.2015 r., a zatem na okres oznaczony krótszy niż trzy lata, 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, 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 uchwały Nr XXVI/219/2012 Rady Gminy Darłowo z dnia 12 listopada 2012 r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości stanowiącej własność Gminy Darłowo, 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.



WOJEWÓDZKI ZACHODNIOPOMORSKI
Ryszard Jurek
APC I ANNOUEWACJA

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Darłowo,
- 2) a/a.