



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

NK-3.4131.270.2013.WE

Do wiadomości
Komisji R1A
15.05.2013



Szczecin, dnia 26 kwietnia 2013 r.

1) KSA/15-23.05.2013

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, z 2013 r., poz. 153)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVII/354/2013 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

Uzasadnienie

W dniu 26 marca 2013 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła uchwałę Nr XXXVII/354/2013 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

W § 1 ww. aktu Rada postanowiła wyrazić „zgode” na zawarcie w trybie bezprzetargowym umowy dzierżawy na okres do 3 lat części tarasu o powierzchni 50m², usytuowanego na działce nr 70/12, obręb 20 miasta Międzyzdroje, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr 20748 (...).”

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XXXVII/354/2013 Rada Miejska w Międzyzdrojach 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.



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

Z cyt. regulacji 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. Kompetencja organu stanowiącego gminy w tym zakresie podlega jednak pewnym ograniczeniom:

- 1) odnosi się ona tylko do czynności, których przedmiotem są komunalne nieruchomości gruntowe, zgoda nie jest więc wymagana, jeżeli przedmiotem obrotu jest nieruchomość niebędąca gruntem. Nie obejmuje również gospodarowania mieniem ruchomym gminy;
- 2) rada gminy może podjąć uchwałę określającą zasady dokonywania czynności, o których mowa w omawianym punkcie ustawy; w takim przypadku podejmowanie decyzji w tych sprawach należy do organów wskazanych w uchwale (w praktyce - do wójta, burmistrza, prezydenta miasta);
- 3) zgoda rady na najem lub dzierżawę nieruchomości komunalnych jest wymagana tylko wtedy, gdy czas trwania stosunku prawnego wynikającego z umowy dzierżawy lub najmu ma być dłuższy niż trzy lata albo czas nieoznaczony, nie obejmuje więc umów najmu lub dzierżawy zawieranych na czas krótszy - do trzech lat włącznie;
- 4) zgoda rady nie jest też wymagana, jeżeli ustawy szczególne stanowią inaczej.

Takie rozumienie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a potwierdza przepis art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) 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 z późn. zm.), który powierza gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomościami organowi wykonawczemu gminy. Jedynym ograniczeniem tego organu 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 - jak w omawianym stanie faktycznym - leży wyłącznie w kompetencji burmistrza. Podkreślić jednocześnie należy, że 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 rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy.

Ponadto, w niniejszej sprawie wskazania wymaga, że przedmiotem umów, m.in. dzierżawy, 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. Mając jednak na względzie, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami – na co wskazuje sama nazwa tego aktu – reguluje kwestie gospodarowania nieruchomościami, wnosić należy, iż art. 37 ust. 4 tej ustawy, w myśl którego *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* dotyczy właśnie nieruchomości. Podobnie, wyłącznie o nieruchomościach mowa jest w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Ustawodawca nie definiuje wprawdzie w tychże aktach pojęcia nieruchomości, jednakże określa, iż nieruchomością gruntową jest *grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności*. Z kolei, art. 46 §1 ustawy Kodeks cywilny stanowi, iż *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. W świetle powyższego, uzasadnionym jest stwierdzenie, iż rada gminy posiada uprawnienie do wyrażania zgody na zawarcie wyłącznie tych umów najmu, dzierżawy czy użytkowania w trybie bezprzetargowym, których przedmiotem jest nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa.

W świetle powyższych regulacji, nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Burmistrza Międzyzdrojów wyrażonym w piśmie z dnia 16 kwietnia 2013 r., że skoro działka gruntu, na której jest położony taras jest nieruchomością, to część tarasu będąca przedmiotem uchwały Nr XXXVII/354/2013 również posiada status odrębnej nieruchomości. Z przywołanych przepisów kodeksu cywilnego wynika w sposób nie budzący wątpliwości, iż przedmiotowy taras zaliczyć należy do części składowych nieruchomości (działki nr 70/12, obręb 20 Gmina Międzyzdroje).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy że Rada Miejska w Międzyzdrojach wydając zgodę na zawarcie umowy dzierżawy na okres do 3 lat części tarasu o powierzchni 50m², usytuowanego na działce nr 70/12, obręb 20 Gmina Międzyzdroje, w sposób istotny naruszyła powołane wyżej przepisy obowiązującego prawa. W konsekwencji stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXVII/354/2013 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości w trybie bezprzetargowym, jest konieczne i uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Otrzymuje:

- Rada Miejska w Międzyzdrojach

- aa.