



Poznań, 29 WRZ. 2008

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

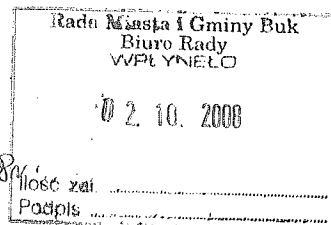
WN.I-2.0911-374/08

Załącznik nr 7

do protokołu nr XXX/08

z sesji Rady Miasta i Gminy Buk

z dnia 28 października 2008



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 ze zmianami).

orzekam

nieważność uchwały Nr XXVIII/180/08 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Wielkiej Wsi przy ul. Św. Rocha nr 28 - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXVIII/180/08 Rady Miasta i Gminy Buk z dnia 26 sierpnia 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej nieruchomości położonej w Wielkiej Wsi przy ul. Św. Rocha nr 28 - została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 3 września 2008 roku.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami).

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących między innymi określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, 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.

W § 1 i 2 uchwały Rada Miasta i Gminy Buk wyraziła zgodę na wydzierżawienie na okres 5 lat spółce z o.o. ALUCRAFT nieruchomości zabudowanej położonej w Wielkiej Wsi oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 377/8cz. o powierzchni 0,5025 ha, w celu

wykonywania na niej działalności gospodarczej z zakresu produkcji stolarki aluminiowej, fasad ceramicznych i aluminiowych oraz magazynowania.

W § 3 uchwały Rada Miasta i Gminy Buk ustaliła wysokość czynszu dzierżawnego.

Zbywanie nieruchomości publicznych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika z dyspozycji art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 ww. ustawy, wyjątki od tej zasady (tj. możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego) zostały uregulowane w sposób wyczerpujący w ust. 2 i 3 ww. art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, że rada gminy nie może w sposób dowolny przewidzieć przypadków, dla których tryb bezprzetargowy będzie stosowany.

Jeżeli Ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował możliwość skorzystania z trybu bezprzetargowego, (jego zastosowanie wynika ex lege z cytowanego art. 37) to rada gminy nie może modyfikować tego przepisu w sposób dowolny w drodze postanowień zawartych w uchwale.

W ocenie organu nadzoru bezprzetargowe zbywanie nieruchomości, w tym także bezprzetargowe zawieranie umów dzierżawy, najmu lub użytkowania na okres dłuższy niż 3 lata ma charakter wyjątkowy, a przepisy dopuszczające taką możliwość podlegają ścisłej wykładni. W związku z tym katalog przypadków w których rada może wyrazić zgodę na odstępnie od przetargowego trybu zawierania przedmiotowych umów możliwe jest jedynie w przypadkach przewidzianych w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy.

Należy podkreślić, że norma zamieszczona w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje w każdej sytuacji podstawy prawnej do wyrażania przez właściwy organ zgody na odstępnie od przetargowego trybu zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata (wyrok z dnia 24.10.2007 r. II SA/GI 459/07).

Ponadto jednostki samorządu terytorialnego wykonują swoje zadania za pośrednictwem organów stanowiących i wykonawczych. Skoro ustawodawca powołał organy stanowiące i wykonawcze jako organy jednostek samorządu terytorialnego, to jako zasadę należy przyjąć, że przyznane ustawami kompetencje jednemu organowi gminy nie mogą być realizowane przez inny organ tej jednostki. W przeciwnym przypadku prowadziłoby to do chaosu organizacyjnego i braku klarownego podziału kompetencji.

Kompetencje organów gminy uregulowane zostały w przepisach ustawy o samorządzie gminnym, gdzie określono radę gminy jako organ stanowiący i kontrolny (art. 15) a wójta jako organ wykonawczy (art. 26).

W ocenie organu nadzoru podjęta przez Radę Miasta i Gminy Buk przedmiotowa uchwała, wprowadzając postanowienia dotyczące czynszu dzierżawnego reguluje kwestie, które mocą przepisów powszechnie obowiązujących należą do kompetencji wójta jako organu wykonawczego.

Na podstawie art. 31 i art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy to wójt kieruje bieżącymi sprawami gminy oraz to do jego zadań należy gospodarowanie mieniem komunalnym.

Biorąc pod uwagę wyżej wskazane przepisy ustawy o samorządzie gminnym należy uznać, że rada gminy nie ma kompetencji do regulowania w uchwale stawek czynszu dzierżawnego. Postanowienia tej treści może zawierać jedynie umowa, a podmiotem wyłącznie uprawnionym do dokonywania czynności w wymienionym zakresie jest wójt, jako organ gospodarujący mieniem gminy w tym gminnym zasobem nieruchomości i reprezentujący gminę w stosunkach cywilnoprawnych.

Rada gminy podejmując przedmiotową uchwałę naruszyła zatem przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Wyrażając zgodę na bezprzetargowe zawarcie umowy dzierżawy określonej nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata na cele wskazane w § 2 uchwały pominęła postanowienia zawarte w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy, ponadto wprowadzając postanowienia dotyczące czynszu dzierżawnego weszła w kompetencje wójta jako organu wykonawczego.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że rozstrzygnięcie nadzorcze orzekające nieważność uchwały jest w pełni uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Piotr Florek

Otrzymują:

Rada Miasta i Gminy Buk.
Burmistrz Miasta i Gminy Buk.