

Gorzów Wlkp., dnia 3 listopada 2011 roku

NK.I.4131.410.2011.ABej.

Rada Gminy Żary

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Gminy Żary, podjętej na sesji w dniu 29 września 2011 roku Nr XI/88/11 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących własność Gminy Żary, w części, tj. :

- § 2,
- § 4,
- § 7.

Uzasadnienie

Rada Gminy Żary podjęła na sesji w dniu 29 września 2011 roku uchwałę Nr XI/88/11 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących własność Gminy Żary. Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 10 października 2011 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała w części, tj. w § 2, § 4 i § 7 istotnie narusza prawo, tj. art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 5 i 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i art. 18, art. 18a, art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

W § 2 przedmiotowej uchwały Rada Gminy Żary ustaliła treść zapisów, które winny się znaleźć w umowach dzierżawy, natomiast w § 4 Rada określiła zasady płatności czynszu dzierżawnego. Zapisami tymi Rada wkroczyła w kompetencje organu wykonawczego, do którego należy gospodarowanie mieniem komunalnym w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Ustawodawca w art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazał, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, a gospodarowanie polega w szczególności na wykonywaniu czynności określonych w art. 23 ust. 1 w/w ustawy, a w tym wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności (art. 23 ust. 1 pkt 5 w/w ustawy) i wydzierżawianie (art. 23 ust. 1 pkt 7a w/w ustawy). Ponadto ustawodawca w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym określił, iż do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym.

Rada Gminy podjęła przedmiotową uchwałę m.in. na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a) ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym 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. Zakwestionowane zapisy uchwały ujęte w § 2 i § 4 wykraczają poza delegacje ustawową i regulują elementy, które winny zostać ustalone przez strony umowy dzierżawy, a nie w akcie prawa miejscowego.

W zakwestionowanym § 7 Rada uchwaliła, że : *Nadzór nad wykonaniem uchwały powierza się Komisji Rewizyjnej*. W ocenie organu nadzoru zapis taki narusza w sposób istotny art. 86 w zw. z art. 18a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 30 ust 1 w/w ustawy uchwały rady wykonuje wójt. W art. 18a ustawy o samorządzie gminnym ustawodawca określił, iż rada gminy kontroluje działalność wójta i w tym celu powołuje komisję rewizyjną. Ustawa wyraźnie rozgranicza organy kontroli i organy nadzoru, z uwagi na to, że nadzór polega na możliwości władczego ingerowania w działalność nadzorowanego, a kontrola takiej możliwości nie daje. Nadzór nad działalnością gminną sprawują zgodnie z art. 86 Prezes Rady Ministrów i wojewoda, a w zakresie spraw finansowych - regionalna izba obrachunkowa, natomiast komisja rewizyjna jest wewnętrznym organem kontrolnym rady i nie posiada uprawnień nadzorczych, dlatego też uchwalając § 7 we wskazanym powyżej brzmieniu Rada istotnie naruszyła prawo poprzez niewłaściwą wykładnię zapisów ustawowych.

Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym nie wskazuje rodzaju naruszeń prawa, które mogą być klasyfikowane w kategorii istotnego naruszenia prawa. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się jednak, iż są to takie naruszenia prawa, do których należy zaliczyć: naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego przez wadliwą ich wykładnię oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał (wyrok NSA z dn. 12.11.1998r. II SA/Wr 1516/98 –OSP z 1999r. Nr 9, poz. 165).

Biorąc pod uwagę przytoczone przepisy prawa, organ nadzoru stwierdza, że Rada Miasta Gminy Żary podejmując uchwałę na sesji w dniu 29 września 2011 roku uchwałę Nr XI/88/11w sprawie określenia zasad wdzierżawiania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących własność Gminy Żary, w części , tj. : w § 2, § 4 i § 7 istotnie naruszyła prawo tj. art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 5 i 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i art. 18, art. 18a, art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym poprzez przekroczenie upoważnienia ustawowego i błędną wykładnię.

Z uwagi na powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

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.

Otrzymują:

1. adresat

2. a/a

Waldemar Gredka
Zastępca Dyrektora
Wydziału Nadzoru i Kontroli

z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

Czesław Domalski
DYREKTOR GENERALNY

RADA PRAWNY

Agnieszka Bejnarowicz

FR-20-G-266