



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 30 czerwca 2011r.

LEX-O.4131.28.1.2011.LP

**Rada Gminy Pokrzywnica**  
**Aleja Jana Pawła II 1**  
**06-121 Pokrzywnica**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 oraz art. 92 ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974. Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Rady Gminy Pokrzywnica Nr X/33/2011 z dnia 26 maja 2011r. *w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu.*

### **Uzasadnienie**

W dniu 26 maja 2011r. Rady Gminy Pokrzywnica podjęła uchwałę Nr X/33/2011 *w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu.*

Uchwała powyższa została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu jako organowi nadzoru w dniu 2 czerwca 2011r.

Jako podstawę prawną uchwały Rada Gminy wskazała art. 18 ust. 2 punkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 37 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W przedmiotowej uchwale Rada Gminy wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego w budynku Urzędu Gminy w Pokrzywnicy.

W toku analizy uchwały Nr X/33/2011 organ nadzoru stwierdził, iż Rada Gminy podejmując niniejszą uchwałę naruszyła prawo w sposób istotny poprzez brak podstawy prawnej do podjęcia powyższej uchwały.

Przywołany w podstawach prawnych uchwały art. 18 ust. 2 punkt 9 lit „a” ustawy *o samorządzie gminnym* określa, iż do wyłącznej właściwości rady gminy należy

podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu a 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.* Natomiast art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujęty w rozdziale 4 (*Przetargi na zbycie nieruchomości*) stwierdza, iż: *z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu (ust. 1), oraz: 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 (ust. 4).* Wykładnia systemowa art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje jednoznacznie, iż zawarte w niej unormowania dotyczą umów użytkowania, najmu oraz dzierżawy nieruchomości. Z uwagi na brak definicji pojęcia nieruchomości we wspomnianej powyżej ustawie należy uznać, iż właściwą pozostaje definicja ujęta w art. 46 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. *Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) w brzmieniu jak poniżej: *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.*

Biorąc pod uwagę powyższe unormowania należy stwierdzić, iż kompetencje rady gminy określone w art. 18 ust. 2 punkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą jedynie rzeczy spełniających kodeksowe kryteria nieruchomości gruntowych, nieruchomości budynkowych czy też nieruchomości lokalowych. Rada gminy nie dysponuje tym samym podstawami prawnymi do podejmowania w przedmiotowym zakresie rozstrzygnięć w stosunku do obiektów innych niż nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż określony w uchwale „lokal użytkowy” wspomnianych kryteriów nie spełnia, należy uznać, iż uchwała narusza prawo w sposób istotny poprzez brak podstaw prawnych do jej podjęcia oraz wkroczenie w zakres kompetencji Wójta Gminy Pokrzywnica jako organu wykonawczego, który na podstawie art. 30 ust. 2 punkt 3 ustawy o samorządzie gminnym gospodaruje mieniem komunalnym gminy.

Powyższe stanowisko potwierdza wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 grudnia 2010r. w którym orzeczono iż: *zarówno przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. "a" ustawy o samorządzie gminnym, określający właściwość rady gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, jak również przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określający zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, dotyczą wyłącznie nieruchomości. Wynika z tego, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mają zastosowanie do nieruchomości gruntowych oraz nieruchomości budynkowych i nieruchomości lokalowych, o ile stanowią odrębny przedmiot własności. (...) Najem pomieszczeń w budynku czy garażu (...), które nie mieszczą się w przedstawionym pojęciu "nieruchomości" (art. 46 § 1 k.c.), z pewnością mieści się w pojęciu "gospodarowania mieniem komunalnym", rada nie ma więc uprawnień do wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu. W takiej sytuacji bowiem zarówno sfera zamierzeń, jak i ich wykonanie, należy do kompetencji wójta, co pozostaje w zgodzie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (I OSK 1752/10).*

Mając na uwadze opisane powyżej przesłanki istotnego naruszenia prawa organ nadzoru orzekł jak w sentencji.

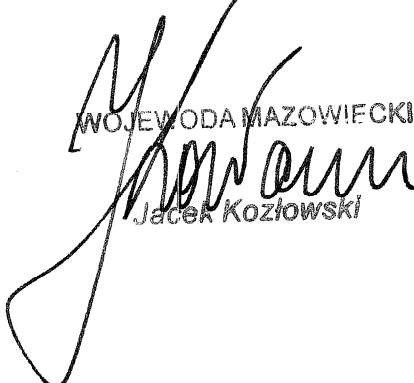
Z uwagi na brak podstaw prawnych podjęcia przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdza jej nieważność w całości.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia wnoszona za pośrednictwem organu, który zaskarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem jego doręczenia.

Otrzymują:

- 1) Adresat
- 2) a/a

  
WOJEWODA MAZOWIECKI  
Jacek Kozłowski