



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 zm.)

stwierdzam

nieważność uchwały nr 47/VII/2011 Rady Gminy Radłów z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie zasad zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat – z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

W dniu 29 czerwca 2011 r. Rada Gminy Radłów podjęła uchwałę nr 47/VII/2011 w sprawie zasad zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu na czas oznaczony do 3 lat. W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały Rada wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

W § 1 uchwały zostały określone warunki, jakie muszą być spełnione w celu zawarcia z dotychczasowym dzierżawcą lub najemcą umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na czas oznaczony do 3 lat. Zawarcie umowy najmu lub dzierżawy z dotychczasowym najemcą lub dzierżawcą niespełniającym warunków określonych w § 1 Rada uzależniła od uprzedniego wyrażenia przez siebie zgody udzielonej odrębną uchwałą podjętą na wniosek Wójta (§ 2 uchwały).

W § 4 Rada zawarła zapis, zgodnie którym uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

W ocenie organu nadzoru kwestionowana uchwała została podjęta z przekroczeniem delegacji ustawowej wynikającej z art.18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z treścią powyższego przepisu 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.

Z powyższych przepisów wynika, że na ich podstawie rada gminy może podejmować trzy rodzaje uchwał:

- uchwałę w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony
- uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy,
- uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie przez wójta (burmistrza, prezydenta) nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości gruntowych lub ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

W ocenie organu nadzoru druga z wymienionych powyżej uchwał może zostać podjęta tylko w sprawach indywidualnych, a więc w odniesieniu do zindywidualizowanych podmiotów i określonych nieruchomości. Uchwała ta ma więc charakter aktu wewnętrznego. Pogląd ten został potwierdzony w wyroku Wojewódzkiego

Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 25 września 2008 r. (sygn. akt II SA/Op 247/08), w którym Sąd ten dokonując analizy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stwierdził, że „z przepisu tego wynika (...) obowiązek wydawania aktu prawa wewnętrznego, jakim jest uchwała wymagana za każdym razem, gdy po umowie zawartej na okres do trzech lat strony zawierają kolejne umowy dotyczące tej samej nieruchomości.”

Tymczasem Rada Gminy Radłów nadała przedmiotowej uchwale charakter aktu prawa miejscowego, wyrażając w niej generalną zgodę do zawierania kolejnych umów najmu lub dzierżawy określonej nieruchomości pomiędzy tymi samymi stronami. W uzasadnieniu przywołanego powyżej wyroku WSA w Opolu stwierdził, że „oczywistym jest, iż obowiązku podejmowania uchwał przez radę w sytuacji zawierania kolejnych umów nie można postrzegać jako obowiązku uchwalania zasad w tym zakresie, w postaci aktu generalnego odnoszącego się do abstrakcyjnych odbiorców i abstrakcyjnych nieruchomości – a więc aktu generalnego.”

Z powyższego wynika, że uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy jest aktem prawa wewnętrznego i powinna być podejmowana w każdym indywidualnym przypadku. Stąd też brak jest podstaw do ustanowienia generalnych zasad w tym zakresie.

Podjęcie uchwały z przekroczeniem delegacji ustawowej stanowi istotne naruszenie prawa uzasadniające stwierdzenie nieważności uchwały w całości.

Ponadto § 4 kwestionowanej uchwały, błędnie zaliczonej przez Radę Gminy Radłów do aktów prawa miejscowego narusza przepis art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U z 2010 r. Nr 17, poz. 95). Uzależnienie wejścia w życie przedmiotowej uchwały od publikacji w dzienniku urzędowym powoduje, że § 4 uchwały jest również sprzeczny z art. 4 ust. 1 wskazanej powyżej ustawy o ogłaszaniu aktów, z powodu braku podstaw do takiej formy publikacji.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 ze zm.) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Opolskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

mgr Barbara Bieluszewska