



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.668.2023

Łódź, 28 lipca 2023 r.

Rada Miejska w Wieluniu

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XC/1100/23 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie zawarcia umów dzierżawy dla nowych dzierżawców.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 czerwca 2023 r. Rada Miejska w Wieluniu podjęła uchwałę Nr XC/1100/23 w sprawie zawarcia umów dzierżawy dla nowych dzierżawców.

Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 lipca 2023 r.

Podjęcie omawianej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Miejskiej w Wieluniu zawiadomienia z 19 lipca 2023 r. znak: PNIK-I.4131.668.2023, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

Na przedmiotowe zawiadomienie pismem z 25 lipca 2023 r., znak: OR.0004.79.2023 Przewodniczący Rady Miejskiej w Wieluniu przesłał wyjaśnienia złożone przez Burmistrza Wielunia, w których wniesiono o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały.

W związku z powyższym, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnej z prawem uchwały.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Podstawę podjęcia uchwały Nr XC/1100/23 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie zawarcia umów dzierżawy dla nowych dzierżawców stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u. s. g. oraz art. 13 ust. 1, art. 23 ust.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

1 pkt 7a, art. 25 ust. 1 i 2 oraz 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. 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. Do czasu określenia zasad wójt, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Przepisem szczególnym w takiej sytuacji jest art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z treścią 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. Z treści uchwały wynika, że dotyczy ona wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres do lat 3 na rzecz nowych dzierżawców. Zatem w myśl wyżej wskazanych uregulowań brak jest podstaw prawnych do podjęcia przez Radę Miejską w Wieluniu przedmiotowej uchwały, gdyż taka zgoda wymagana jest w przypadku kolejnych umów dzierżawy z tym samym dzierżawcą do lat 3, a w przypadku nowych dzierżawców na okres powyżej 3 lat i na czas nieoznaczony (por. wyrok WSA w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r., sygn. akt II SA/Lu 74/11).

Ponadto z treści art. 30 u. s. g. wynika, że wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje uchwały rady gminy i zadania określone przepisami prawa. Do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Podobne unormowanie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 tej ustawy, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Dodatkowo należy podkreślić, że zawierając umowę dzierżawy nieruchomości na okres do 3 lat dla nowych dzierżawców, organ wykonawczy gminy jest związany szczególnymi przepisami o charakterze administracyjnym, które nawiązują do postępowania zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami), a także normami ustrojowymi (art. 7 u.s.g.). Odnotować można także konieczność przestrzegania wymogów z zakresu finansów publicznych.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. w sprawie o sygn. II SA 3144/03 „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 stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy”.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że podjęta przez Radę Gminy uchwała musi pozostawać w zgodzie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa, a w szczególności opierać się na stosownym upoważnieniu ustawowym do podjęcia takiego rodzaju uchwały.

Powyższe oznacza, iż treść przedmiotowej uchwały przekracza delegację ustawową określoną w 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g i wkracza w kompetencje Burmistrza jako organu wykonawczego gminy. Dodatkowo należy mieć również na względzie zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP), zgodnie z którą organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Reasumując uchwała Nr XC/1100/23 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2023 r. w sprawie zawarcia umów dzierżawy dla nowych dzierżawców, w istotny sposób narusza prawo tj.: art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do treści art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Wobec powyższego wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Karol Młynarczyk

Do wiadomości:

Burmistrz Wielunia