



WOJEWODA OPOLSKI

Opole, dnia 15 kwietnia 2024 r.

PN.III.4131.1.9.2024

**Pan
Henryk Sokołowski
Przewodniczący
Rady Gminy Skoroszyce
ul. Powstańców Śląskich 17
49-233 Skoroszyce**

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, 572, 1463 i 1688)

stwierdzam

nieważność § 2 uchwały Nr LIV/449/2024 Rady Gminy Skoroszyce z dnia 20 marca 2024r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy – z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

Rada Gminy Skoroszyce na sesji w dniu 20 marca 2024 r. podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz § 16 uchwały Rady Gminy Skoroszyce nr XVIII/89/08 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2008 r. Nr 51 poz. 1674 ze zm.) uchwałę nr LIV/449/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy. W § 2 niniejszej uchwały Rada Gminy Skoroszyce wyraziła zgodę na zawarcie z nowymi dzierżawcami nowej umowy najmu nieruchomości na czas oznaczony do 3 lat. Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 25 marca 2024 r.

Przyjęta uchwała w sposób istotny narusza prawo, ponieważ została uchwalona z przekroczeniem upoważnienia ustawowego.

Dokonując oceny przepisu § 2 uchwały należy zwrócić uwagę, iż ustawa o samorządzie gminnym, określając kompetencje organów gminy, przekazuje je

odpowiednio radzie gminy i wójtowi, przy uwzględnieniu funkcji, jakie każdy z tych organów odgrywa w procesie realizowania zadań gminy, w tym gospodarowania jej mieniem. W sytuacji dzielenia kompetencji dotyczących gospodarowania majątkiem gminnym, każdy z organów zobowiązany jest działać w granicach swoich uprawnień.

Kompetencje rady gminy w zakresie gospodarowania nieruchomościami gminy zostały ustalone w 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 określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia 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.

Wynikająca z wyżej przytoczonego przepisu kompetencja rady gminy dotyczy ściśle określonych kategorii spraw, przekraczających zwykły zarząd. Zawarty w tym przepisie zakres przedmiotowy jest katalogiem zamkniętym, którego nie można interpretować rozszerzająco. Z przepisu tego nie wynika upoważnienie rady gminy do podejmowania uchwał dotyczących umów dzierżawy na okres do trzech lat.

Umowa dzierżawy, będąca przedmiotem § 2 uchwały, nie stanowi również kolejnej umowy, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, ponieważ jest to nowa umowa zawierana z nowym podmiotem.

Podsumowując, Rada Gminy Skoroszyce wyraziła zgodę na zawarcie nowej umowy dzierżawy na okres do trzech lat. Taka umowa mieści się w zakresie zwykłego zarządu i w związku z tym jej zawarcie należy do kompetencji wójta, jako podmiotu uprawnionego do gospodarowaniem mieniem komunalnym, w myśl art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Trzeba zauważyć, że gospodarowanie mieniem komunalnym obejmuje szereg czynności mieszczących się w ramach zwykłego zarządu. Jak wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku w uzasadnieniu do wyroku z dnia 13 listopada 2007 r. (II SA/Bk 632/07, Lex 460545) gospodarowanie mieniem komunalnym jest pojęciem bardzo szerokim i pozwala organowi wykonawczemu gminy na samodzielne działanie i podejmowanie wszelkich koniecznych decyzji gospodarczych dotyczących mienia gminy, za wyjątkiem spraw, które zostały zastrzeżone wyraźnie do kompetencji rady gminy.

Zakres kompetencji rady gminy wymieniony w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym został określony w sposób wyczerpujący, stąd wykluczona jest interpretacja rozszerzająca przepisu, obejmująca umowę najmu zawieraną na czas oznaczony do lat trzech. Tego rodzaju umowa mieści się w pojęciu „gospodarowania mieniem gminy” należącym do wójta, na mocy art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy.

Należy także dodać, że § 16 uchwały Rady Gminy Skoroszyce nr XVIII/89/08 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami, również nie może stanowić podstawy do przyjęcia kwestionowanego przepisu. Zgodnie z wyżej przytoczonym § 16 uchwały nr XVIII/89/08 w sprawach nieuregulowanych tą uchwałą wymagana jest zgoda Rady Gminy Skoroszyce. Wskazany przepis nie znajdzie zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ umowa dzierżawy zawierana na okres do trzech lat zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy nie mieści się w zakresie przedmiotowym uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami.

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1634) 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

Joanna Sachanbińska
Dyrektor Wydziału
Prawnego i Nadzoru

Prowadzący sprawę: Alicja Radomska, Zastępca kierownika, Wydział Prawny i Nadzoru, tel. 77 45 24 462