



## WOJEWODA OPOLSKI

Opole, dnia 26 października 2022 r.

PN.III.4131.1.154.2022

**Pan  
Edward Paciorek  
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Zdieszowicach  
ul. Bolesława Chrobrego 34  
47-330 Zdieszowice**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561)

#### **stwierdzam**

nieważność § 1 uchwały Nr XLIX/387/2022 Rady Miejskiej w Zdieszowicach z dnia 28 września 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy po umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat – z powodu istotnego naruszenia prawa.

#### **Uzasadnienie**

Rada Miejska w Zdieszowicach na sesji w dniu 28 września 2022 r. podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym uchwałę nr XLIX/387/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy po umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony do 3 lat.

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 4 października 2022 r.

W § 1 niniejszej uchwały Rada Miejska w Zdieszowicach wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na okres do 3 lat działki nr 206 arkusz mapy 1 obręb Zdieszowice. Przywołany przepis § 1 uchwały w sposób istotny narusza prawo, ponieważ został uchwalony z przekroczeniem upoważnienia ustawowego.

Z załączonego do uchwały uzasadnienia wynika, że producent rolny wystąpił o wydzierżawienie części działki nr 206 w Zdieszowicach, podczas gdy przedmiotem poprzedniej umowy dzierżawy była działka nr 442/2. Rada Miejska w Zdieszowicach

wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy, przy czym o ile strony umowy pozostały te same, to przedmiotem umowy jest inna działka.

Dokonując oceny wskazanego przepisu 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 mieniem gminy. 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 tego 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.

W ocenie organu nadzoru umowa dzierżawy, będąca przedmiotem § 1 niniejszej uchwały, nie stanowi kolejnej umowy, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, ponieważ jest to nowa umowa, zawierana pomiędzy tymi samymi stronami, ale jej przedmiotem jest już inna działka. W wyniku braku tożsamości przedmiotu umowy, Rada Miejska w Zdieszowicach wyraziła zatem zgodę na zawarcie nowej umowy dzierżawy na okres do trzech lat. Kompetencja do wyrażenia zgody na zawarcie tego rodzaju umowy nie wynika z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, mieści się bowiem w zakresie zwykłego zarządu i w związku z tym jej zawarcie należy do kompetencji wójta, jako podmiotu uprawnionego do gospodarowania mieniem komunalnym w myśl art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Należy 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. (sygn. akt 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.

Podsumowując, 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 tego przepisu, obejmująca umowę dzierżawy zawieraną na czas oznaczony do lat trzech. Przedmiotowa umowa mieści się w pojęciu „gospodarowania mieniem gminy”, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy.

Organ nadzoru podkreśla, że organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Z konstytucyjnej zasady praworządności (art. 7 Konstytucji RP) wynika, że zadania i kompetencje, sposób ich wykonania oraz więzi między podmiotami administracji publicznej są uregulowane prawnie. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, realizując przysługujące mu kompetencje powinien ściśle uwzględniać wytyczne zawarte w upoważnieniu. Jednocześnie niedopuszczalnym jest dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzanie kompetencji w drodze analogii. Przekroczenie delegacji lub jej niewypełnienie przez Radę przy podejmowaniu ww. uchwały powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością § 1 uchwały.

Mając na uwadze powyższe argumenty, 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. z 2022 r. poz. 329) 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**

**Ewelina Kurzydło**

**Dyrektor**

**Wydziału Prawnego i Nadzoru**

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