



WOJEWODA LUBELSKI

Lublin, dnia 27 lutego 2018r.

PN-II.4131.42.2018

Rozstrzygnięcie nadzorcze

stwierdzające nieważność uchwały Nr XXXVIII/357/2018 Rady Gminy Niemce z dnia 18 stycznia 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem pomieszczeń w budynku biurowo-technicznym położonym w Niemcach przy ul. Lubelskiej 119 na działce gruntu nr 695/1, w części obejmującej § 2 uchwały.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXVIII/357/2018 Rady Gminy Niemce z dnia 18 stycznia 2018r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem pomieszczeń w budynku biurowo-technicznym położonym w Niemcach przy ul. Lubelskiej 119 na działce gruntu nr 695/1, w części obejmującej § 2 uchwały.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXXVIII/357/2018 została doręczona organowi nadzoru w dniu 29 stycznia 2018 r.

W § 1 uchwały Rada Gminy Niemce wyraziła zgodę na wynajem na okres kolejnych 3 lat na rzecz Poczty Polskiej S.A., w ramach której działa Pion Infrastruktury Obszar Operacyjny ds. Nieruchomości w Lublinie, pomieszczeń o łącznej powierzchni 178,80 m² w budynku biurowo-technicznym przy ul. Lubelskiej 119 w Niemcach zlokalizowanym na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 695/1 położonej w obrębie ewidencyjnym 17 – Niemce, jednostka ewidencyjna Niemce (§1).

W myśl § 2 uchwały *przedmiot najmu wymieniony w § 1 będzie przeznaczony na prowadzenie placówki pocztowej i świadczenie usług pocztowych.*

W ocenie organu nadzoru § 2 przedmiotowej uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem przywołanego w podstawie prawnej art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Stosownie do brzmienia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym 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 gminy.

Należy podkreślić, że uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania nieruchomościami mają charakter wyjątku od zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gospodarowanie mieniem gminy należy do zadań wójta.

Analogiczne postanowienia zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 z późn. zm.). Zgodnie z art. 11 ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. W konsekwencji ustawodawca przyznał organowi wykonawczemu gminy kompetencję do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (art. 25 ust. 1 ww. ustawy).

W świetle przywołanych wyżej regulacji należy wskazać, iż rola rady gminy ograniczona jest jedynie do wyrażenia zgody na czynność Wójta, jaką jest zawarcie umowy najmu danej nieruchomości (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym).

Obowiązujące przepisy prawa nie przyznają organowi stanowiącemu gminy kompetencji w zakresie rozstrzygnięcia o przeznaczeniu, na jakie ma być wykorzystywana nieruchomość będąca przedmiotem uchwały.

Jak trafnie podkreślono w orzecznictwie sądów administracyjnych, *o ile rada gminy ma podejmować uchwały o wyrażaniu zgody na czynność wójta, to do takiej treści powinna się taka uchwała ograniczać* (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 405/07, NZZS 2008/2/38).

Z powyższymi stanowiskiem koresponduje także wyrok WSA w Poznaniu z dnia 9 grudnia 2010 r., sygn. akt IV SA/Po 361/2010, w którym Sąd wskazał, iż *prawidłowo sformułowana uchwała powinna zawierać stwierdzenie o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności przez wójta, gdyż do tego ograniczają się kompetencje rady gminy w tym zakresie*.

Reasumując, w ocenie organu nadzoru, treść uchwały o wyrażeniu zgody na wynajem nieruchomości powinna ograniczać się jedynie do

wyrażenia zgody na dokonanie przez organ wykonawczy gminy czynności wymienionych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Organ stanowiący gminy - wyrażając zgodę na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami - powinien w przedmiotowej uchwale dokonać zindywidualizowania nieruchomości, której zgoda dotyczy, np. poprzez oznaczenie tej nieruchomości według ewidencji gruntów lub według księgi wieczystej bądź podanie jej powierzchni i położenia. Kompetencje te nie obejmują natomiast rozstrzygnięcia o sposobie wykorzystania wynajmowanej nieruchomości.

Należy przy tym podkreślić, że postanowienia uchwały organu stanowiącego gminy nie mogą być traktowane jako zapisy o charakterze wyłącznie informacyjnym. W wyroku z dnia 9 kwietnia 2014 r. (sygn. akt I OSK 160/14) NSA uznał, iż brak podstaw prawnych do zamieszczania w aktach administracyjnych postanowień o charakterze informacyjnym. Akt administracyjny stanowi rozstrzygnięcie określonych kwestii, a nie zapisy informacyjne. Umieszczenie zatem w uchwale zapisu powoduje, iż nabiera on charakteru rozstrzygającego.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XXXVIII/357/2018, we wskazanym zakresie, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Przemysław Czarnek

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Niemce,
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Niemce.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1693090.3602846.3574026
Nazwa dokumentu	RN - RG Niemce wynajem pomieszczeń.pdf
Tytuł dokumentu	RN - RG Niemce wynajem pomieszczeń.doc
Sygnatura dokumentu	PN-II.4131.42.2018
Data dokumentu	2018-02-27
Skrót dokumentu	8CFB3D619FA751E775E54585C059006946302FF4
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	2018-02-27 14:32:05
Podpisane przez	Przemysław Czarnek wojewoda lubelski

EZD 3.30.481.4063.6022

Data wydruku: 2018-02-28

Autor wydruku: Torbicz Małgorzata (starszy inspektor)