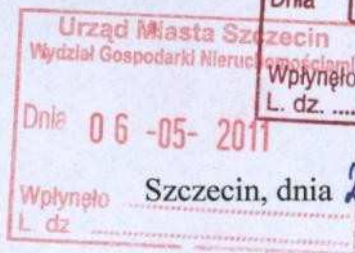




**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

NK.4.4131-88711[WE]



Szczecin, dnia 29 kwietnia 2011 r.

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; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VI/75/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 marca 2011 r. zmieniającej uchwałę w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia na okres piętnastu lat nieruchomości gruntowej położonej u zbiegu ulic Okulickiego i Kwiatowej, stanowiącej działkę nr 39/2 z obrębu 2097 – Pogodno.

Uzasadnienie

W dniu 28 marca 2011 r. Rada Miasta Szczecin podjęła uchwałę Nr VI/75/11 zmieniającą uchwałę w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia na okres piętnastu lat nieruchomości gruntowej położonej u zbiegu ulic Okulickiego i Kwiatowej, stanowiącej działkę nr 39/2 z obrębu 2097 – Pogodno.

Jako materialno-prawną podstawę podjęcia kwestionowanej uchwały Rada przywołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Przedmiotowa regulacja pozostawia do wyłącznej właściwości rady gminy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących m.in. 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.

Wskazana w powyższym przepisie wyłączność rady w określonych sprawach oznacza, że kompetencja do załatwienia danej sprawy nie może być przez radę przeniesiona na żaden inny organ, w szczególności na wójta gminy (por. wyrok NSA z dnia 4 stycznia 1991 r., sygn. akt III SA 978/90). W pozostałych sprawach dopuszczalne jest upoważnienie innego organu (najczęściej wójta gminy) do rozstrzygnięcia sprawy.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że w stanowieniu prawa organy samorządu terytorialnego związane są ramami stworzonymi przez ustawy. Akty organów gminy są stanowione na podstawie upoważnień ustawowych. Nie mogą zatem wykraczać poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, ani czynić wyjątków od ogólnych rozwiązań ustawowych. Stworzony przez prawodawcę system kontroli legalności regulacji gminnych w znaczeniu zapewnienia ich zgodności z innymi, powszechnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ma na celu zapewnienie realizacji jedności systemu prawa. Decentralizacja procesu tworzenia przepisów wykonawczych do ustaw, w postaci uchwał i zarządzeń organów gminy, zakłada co prawda zróżnicowanie ich treści, ale to zróżnicowanie może sięgać do granic wyznaczonych przez prawo. W stanowieniu aktów prawnych organy jednostek samorządu terytorialnego będące organami władzy publicznej muszą przestrzegać podstawowych zasad obowiązujących w demokratycznym państwie prawnym, to jest zasad legalności i praworządności.

W wyniku postępowania nadzorczego prowadzonego w trybie ustawy o samorządzie gminnym organ nadzoru stwierdził, iż uchwała Nr VI/75/11 *zmieniająca uchwałę w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia na okres piętnastu lat nieruchomości gruntowej położonej u zbiegu ulic Okulickiego i Kwiatowej, stanowiącej działkę nr 39/2 z obrębu 2097 – Pogodno*, w sposób istotny narusza art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Do jego zadań należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Natomiast, art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

W świetle powyższych regulacji, stwierdzić należy, że rada gminy nie jest upoważniona do udzielania organowi wykonawczemu kompetencji w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, bowiem wynikają one wprost z ustaw. Wskazywanie wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta), w jaki sposób ma realizować zadania wynikające z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi przekroczenie ustawowej delegacji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Rada – jak wskazano powyżej - upoważniona jest wyłącznie do opracowania zbioru podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Organ stanowiący gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż takie działanie narusza konstytucyjną zasadę podziału organów gmin na stanowiące i wykonawcze, uszczegółowioną w przepisach ustawy samorządowej. Przypisane ustawowo danemu organowi gminy kompetencje mogą być wykonywane wyłącznie przez ten organ (zob. wyrok NSA z dnia

19 listopada 1996 r., sygn. akt II SA/Wr 496/96). I tak, odnośnie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, wyłącznie wójt (burmistrz, prezydent miasta) powinien we własnym zakresie decydować, czy przeznaczenie nieruchomości do zbycia lub oddania w korzystanie uzależni od jakichkolwiek dodatkowych warunków.

Tymczasem w § 1 przedmiotowej uchwały Rada Miasta Szczecin postanowiła, że zobowiązuje się Prezydenta Miasta Szczecina do określenia w umowie dzierżawy terminu realizacji inwestycji na okres sześciu lat od daty podpisania umowy. A zatem Rada wskazała Prezydentowi, w jaki sposób ma realizować zadania wynikające z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązując Go do zawarcia w umowie dzierżawy określonego postanowienia.

Tym samym, Rada Miasta Szczecin podejmując kwestionowaną uchwałę naruszyła przepisy wyznaczające kompetencje do podejmowania aktów tej treści, przypisane organowi wykonawczemu gminy.

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności uchwały Nr VI/75/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 marca 2011 r. zmieniającej uchwałę w sprawie bezprzetargowego wydzierżawienia na okres piętnastu lat nieruchomości gruntowej położonej u zbiegu ulic Okulickiego i Kwiatowej, stanowiącej działkę nr 39/2 z obrębem 2097 – Pogodno, jest uzasadnione i konieczne.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.



w.z. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Misko
Ryszard Misko
WICEWOJEWODA

Otrzymują:

- 1) Rada Miasta Szczecin,
- 2) a/a.