



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, dnia 3 marca 2020 r.



PN.4131. 88 .2020

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), stwierdzam nieważność **uchwały Nr XIX/85/2020 Rady Gminy Kolno** z dnia 7 lutego 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem lokalu użytkowego i odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy najmu.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Kolno, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na sesji w dniu 7 lutego 2020 r. podjęła uchwałę, o której mowa na wstępie.

Uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 17 lutego 2020 r.

Kwestionowaną uchwałą Rada Gminy wyraziła zgodę na wynajem na okres 3 lat pomieszczenia biurowego o powierzchni 6 m² zlokalizowanego w budynku Nr 38 w Kolnie, stanowiącego własność Gminy Kolno oraz wyraziła zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy najmu niniejszego pomieszczenia.

W ocenie organu nadzoru przedmiotowa uchwała została podjęta bez podstawy prawnej.

Zgodnie z 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.

Stosownie do art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Jednocześnie należy wskazać, iż zdaniem organu nadzoru, pojęcie nieruchomości, którym posługuje się ustawodawca w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym powinno być rozumiane zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego. Na gruncie polskiego porządku prawnego można wyróżnić trzy rodzaje nieruchomości: nieruchomości gruntowe, nieruchomości budynkowe oraz nieruchomości lokalowe. Przy czym grunty, o ile spełnione

są wymagania art. 46 § 1 k.c., zawsze są nieruchomościami, natomiast budynki i lokale mogą stanowić nieruchomość tylko wyjątkowo, tj. jedynie w wypadkach wprost przewidzianych w przepisach. Zasadą jest, że budynki i ich części są częściami składowymi gruntu (art. 48 k.c.) i nie mogą być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.). Tak jak budynek dzieli los prawny gruntu, na którym jest posadowiony, tak również pomieszczenie stanowiące wydzieloną ścianami część budynku dzieli los prawny tego budynku stanowiącego bądź odrębną własność (nieruchomość budynkową - art. 235 § 1 k.c.), bądź część składową gruntu (art. 47 i art. 48 k.c.).

Kompetencje organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarowania mieniem tej jednostki mają charakter wyjątkowy, bowiem zasadniczo gospodarowanie mieniem należy do zadań organu wykonawczego (art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym). Przepisy prawne, statuujące uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania mieniem, którego przedmiotem jest nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 kodeksu cywilnego, podlegają zatem ścisłej wykładni. Najem lokali użytkowych, które nie stanowią odrębnej nieruchomości, mieści się w pojęciu gospodarowania mieniem gminy i należy do wyłącznej kompetencji organu wykonawczego.

W związku z tym, iż zgodnie z zasadą, iż organy władzy publicznej winny działać na podstawie i w granicach prawa, rada nie może bez podstawy prawnej wkraczać w kompetencje organu wykonawczego. Podejmowanie przez radę gminy czynności, które należą do sfery wykonawczej, stanowi bowiem naruszenie wynikającej z art. 169 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze.

W tym miejscu należy również wskazać na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 grudnia 2010 r., sygn. akt: I OSK 1752/10), w którym stwierdził, iż: ... „Zarówno przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, określający właściwość rady gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, jak również przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określający zasady gospodarowania mieniem Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, dotyczą wyłącznie nieruchomości. Wynika z tego, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami mają zastosowanie do nieruchomości gruntowych oraz nieruchomości budynkowych i nieruchomości lokalowych, o ile stanowią odrębny przedmiot własności. Rada gminy nie ma uprawnień do wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu pomieszczeń w budynku czy garażu, które nie mieszczą się w pojęciu "nieruchomości" (art. 46 § 1 k.c.)”.

Mając powyższe na uwadze postanowiono, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Gminy Kolno
2. Wójt Gminy Kolno

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Wojciecki