

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 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XL/585/2012 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie z dotychczasowym najemcą umowy najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Sikorskiego 7a w Czeladzi w całości, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miejska w Czeladzi wyraziła zgodę na przedłużenie z dotychczasowym najemcą umowy najmu lokalu użytkowego usytuowanego w Czeladzi przy ul. Sikorskiego 7a. Jako podstawę prawną przedmiotowej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 20 grudnia 2012 r.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy 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.

Zarówno w ustawie o samorządzie gminnym, jak również w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami brak jest definicji pojęcia „nieruchomości”, stąd celem wyjaśnienia tego terminu sięgnąć należy do definicji „nieruchomości” zawartej w przepisie art. 46 § 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Zgodnie z treścią powyższego przepisu: „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.”

Wobec powyższego, zdaniem organu nadzoru, obowiązujące przepisy prawa, w tym przywołany w podstawie prawnej uchwały przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym ma zastosowanie do nieruchomości gruntowych oraz nieruchomości budynkowych i nieruchomości lokalowych, o ile stanowią odrębny przedmiot własności. Tymczasem przedmiotowa uchwała dotyczy lokalu użytkowego, który nie stanowi odrębnej nieruchomości. Najem lokalu użytkowego, który nie mieści się w przedstawionym pojęciu „nieruchomości” (art. 46 § 1 k.c.), z pewnością mieści się w pojęciu „gospodarowania mieniem komunalnym”. W takiej sytuacji zarówno sfera zamierzeń, jak i ich wykonanie, należy do kompetencji wójta, co pozostaje w zgodzie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (por. wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2010 roku, sygn. akt IOSK 1752/10,

CBOSA). W związku z powyższym, w niniejszej sprawie, Rada nie ma uprawnień do wyrażania zgody na zawarcie umowy najmu.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż zgodnie z brzmieniem art. 7 Konstytucji RP organy władzy publicznej, a do takich zalicza się też radę gminy, mogą działać jedynie na podstawie i w granicach przyznanych im uprawnień. Oznacza to, że podczas, gdy jednostka posiada swobodę działania zgodnie z zasadą, iż co nie jest wyraźnie zabronione przez prawo jest dozwolone, to organy władzy publicznej mogą działać tylko w tych przypadkach i w takim zakresie, w których upoważnia je do tego prawo (*por. W. Skrzydło, Konstytucja RP. Komentarz. Zakamycze 1999 r., s. 15, por. wyrok NSA z dnia 15 stycznia 1997 r., sygn. akt II SA 534/96, M. Podat. 1997/12/374*). Artykuł 7 Konstytucji RP zawiera normę zakazującą domniemywania kompetencji organu i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem organu nadzoru, Rada Miejska w Czeladzi podejmując niniejszą uchwałę działała bez podstawy prawnej, jednocześnie wkraczając w kompetencję organu wykonawczego.

Tym samym uchwałą Nr XL/585/2012 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 10 grudnia 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie z dotychczasowym najemcą umowy najmu lokalu użytkowego usytuowanego w budynku przy ul. Sikorskiego 7a w Czeladzi, ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności w całości uzasadnionym i koniecznym.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Nadzoru Prawnego

Krzysztof Nowak

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Czeladzi
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
- 2) a/a