

WOJEWODA PODLASKI
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3

NK-II.4131.170.2016.EC

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

w części uchwały Nr XXXII/138/16 Rady Miasta Sejny z dnia 18 października 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 30 lat w trybie bezprzetargowym, gruntu działki ozn. ewid. nr 446 i nr 481/2 położonej w Sejnach przy ul. Juliana Marchlewskiego, tj. w zakresie sformułowania „na okres 30 lat” zawartego w tytule uchwały, § 1 w brzmieniu „na okres 30 lat” oraz „dla dzierżawcy realizującego wyłącznie cele inwestycyjne i zapewniającemu zatrudnienie w utworzonym przez siebie zakładzie pracy na poziomie co najmniej 100 osób na przestrzeni 3 lat licząc od dnia otwarcia zakładu”, a także § 2 ww. uchwały.

UZASADNIENIE

W dniu 18 października 2016 r. Rada Miasta Sejny podjęła uchwałę Nr XXXII/138/16 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 30 lat w trybie bezprzetargowym, gruntu działki ozn. ewid. nr 446 i nr 481/2 położonej w Sejnach przy ul. Juliana Marchlewskiego, która w dniu 24 października 2016 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż część zapisów uchwały podjęto z istotnym naruszeniem prawa, tj. art. 30 ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.).

W związku z powyższym w dniu 14 listopada 2016 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia jej nieważności w części, tj. sformułowania „na okres 30 lat”, zawartego w tytule uchwały, § 1 w brzmieniu „na okres 30 lat” oraz „dla dzierżawcy

realizującego wyłącznie cele inwestycyjne i zapewniającemu zatrudnienie w utworzonym przez siebie zakładzie pracy na poziomie co najmniej 100 osób na przestrzeni 3 lat licząc od dnia otwarcia zakładu”, a także § 2 ww. uchwały.

Na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.), 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.

Rada Gminy może wyrazić zgodę na zawarcie umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym, ale jej faktyczne zawarcie i określenie czasu, na jaki zostanie zawarta, należy jednak do kompetencji organu wykonawczego.

Z treści bowiem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika generalna zasada, zgodnie z którą gospodarowanie mieniem komunalnym jest kompetencją wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Jej zakres obejmuje zawieranie umów, w tym umów dzierżawy.

W związku z tym, uregulowanie § 1 przedmiotowej uchwały, poprzez wprowadzenie do jej postanowień zapisu o treści „na okres 30 lat” stanowi wkroczenie w kompetencję organu wykonawczego. Zaprezentowane stanowisko organu nadzoru znajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 24 września 2014 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07, zgodnie z którym: *„W sytuacji tej rada gminy może zatem wyrazić zgodę na bezprzetargowy tryb zawarcia umowy np. dzierżawy, jednak jej faktyczne zawarcie i określenie czasu, na który umowa zostanie zawarta, należy do kompetencji wójta.”* .

Odnosząc się do postanowień § 1 obejmującego zapis o treści: *„ (...) dla dzierżawcy realizującego wyłącznie cele inwestycyjne i zapewniającemu zatrudnienie w utworzonym przez siebie zakładzie pracy na poziomie co najmniej 100 osób na przestrzeni 3 lat licząc od dnia otwarcia zakładu”* oraz § 2 przedmiotowej uchwały w brzmieniu: *„Nie wywiązanie się z powyższych zobowiązań wynikających z zapisów § 1 – zatrudnienie na umowę o pracę 100 osób w przeciągu 5 lat od dnia podjęcia powyższej uchwały spowoduje wygaśnięcie dzierżawy wymienionych działek”*, należy stwierdzić, iż naruszają one zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.).

Zgodnie z przywołaną zasadą, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, pod warunkiem jednak, że treść lub cel nie będą sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W treści kwestionowanych zapisów, zawarto elementy umowy cywilnoprawnej, przez co nie pozostawiono stronom swobody kształtowania postanowień umowy, a jednocześnie narzucono Burmistrzowi wykonanie w umowie postanowień, które zostały przyjęte przez Radę. Zdaniem organu nadzoru w zakresie ustawowego upoważnienia, będącego podstawą do podjęcia przedmiotowej uchwały, nie mieści się regulowanie treści umowy, ponieważ w myśl art. 30 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa, natomiast zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 2 przytoczonej ustawy do zadań wójta należy w szczególności określanie sposobu wykonywania uchwał, które w analizowanej sprawie zostanie zrealizowane przez zawarcie umowy. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż odebranie stronom wpływu na treść umowy, przez uregulowanie jej warunków podjętą uchwałą Rady Miasta Sejny, jest niedopuszczalne.

W świetle powyższego stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały **w części** jest zasadne.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Miasta Sejny

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Aneta Kuberska
Dyrektor
Wydziału Nadzoru i Kontroli