



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 29 października 2009 r.

LEX-S.0911-62/09

**Rada Gminy  
Łaskarzew  
ul. Duży Rynek 32  
08 – 450 Łaskarzew**

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420)

### **stwierdzam nieważność**

Uchwały Nr XXIX/114/09 Rady Gminy w Łaskarzewie z dnia 25 września 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na wynajem pomieszczeń w budynku administracyjnym Urzędu Gminy Łaskarzew.

### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 25 września 2009 r. Rada Gminy Łaskarzew podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wynajem pomieszczeń w budynku administracyjnym Urzędu Gminy Łaskarzew.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu dnia 2 października 2009 r.

Jako podstawą prawną przyjęcia przedmiotowej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.).

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) ustawy o samorządzie gminnym uprawnia radę gminy tylko do określenia 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 a do czasu określenia tych zasad do wyrażania zgody na dokonywanie tych czynności przez wójta.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Wykonywanie tego zadania jest oczywiście ograniczone, na przykład obowiązkiem uzyskania zgody rady gminy - art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) ustawy o samorządzie gminnym czy obowiązkiem przeprowadzenia przetargu - 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.).

Należy zauważyć, że przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a) ustawy o samorządzie gminnym dotyczy wyłącznie nieruchomości. Według przepisów Kodeksu Cywilnego 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 (art. 46 § 1). Takimi szczególnymi przepisami będą przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Przepisy tejże ustawy dopuszczają, by lokal stanowił odrębną nieruchomość ale pod warunkiem, że będzie lokalem samodzielnym a fakt ten stwierdzi starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3), odrębna własność takiego lokalu zostanie ustanowiona w drodze umowy lub jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (art. 7 ust. 1), przy czym dla powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2).

Z uzyskanych telefonicznie informacji wynika, iż w budynku administracyjnym Urzędu Gminy Łaskarzew nie została wydzielona odrębna własność żadnego lokalu. Budynek ten jako część nieruchomości stanowi współwłasność Gminy Łaskarzew oraz gminy Miasto Łaskarzew.

Lokale będące przedmiotem współwłasności położone w części budynku administracyjnego Urzędu Gminy Łaskarzew i będące w posiadaniu Gminy Łaskarzew są mieniem komunalnym ale nie są nieruchomościami w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego czy ustawy o własności lokali.

Oceniając naruszenie kompetencji Wójta przez Radę należy mieć na uwadze wyrażoną w art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 r. zasadę legalizmu nakazującą organom władzy publicznej działanie na podstawie i w granicach prawa. Zasada ta zakazuje domniemywania kompetencji organu władzy publicznej i tym samym nakazuje, by wszelkie działania organu władzy publicznej były oparte na wyraźnie określonej normie kompetencyjnej.

Dodatkowo uwzględniając przepis art. 659 § 1 Kodeksu Cywilnego, który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, należy uznać, iż Rada w przepisie § 1 przedmiotowej uchwały, wyrażając „...zgodę na wynajem przez Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Łaskarzewie pomieszczeń w budynku ...”. wyraziła zgodę Samodzielnemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej w Łaskarzewie a nie Wójtowi, na wynajęcie przez ten zakład nieoznaczonemu najemcy lokalu. Wydaje się, że z całą pewnością zamiarem Rady nie było takie rozstrzygnięcie a nadto nie ma ono podstawy prawnej.

Mając na uwadze, że wykazane powyżej naruszenia prawa są istotnymi naruszeniami, należało stwierdzić nieważność całej uchwały.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia za moim pośrednictwem.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie Uchwały z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem jego doręczenia.

WOJEWÓDZKI  
Jacek Kozłowski