



Warszawa, dnia 10 grudnia 2010 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-S.HL.0911-28/10

**Rada Gminy
w Sobolewie**
ul. Rynek 1
08-460 Sobolew

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 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675)

stwierdzam nieważność

Uchwały Nr XXXV/203/2010 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 10 listopada 2010 r. w *sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Sobolew na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali mieszkalnych oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.*

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 10 listopada 2010 r. Rada Gminy w Sobolewie podjęła uchwałę w *sprawie zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Sobolew na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali mieszkalnych oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu*

zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 22 listopada 2010 r. Jako podstawę prawną uchwały wskazano przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a, art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), dalej „u.s.g.” oraz art. 13 ust. 1, art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm), dalej „u.g.n.”.

Wskazane w podstawie prawnej uchwały przepisy art. 40 ust. 2 pkt 3 i art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1, u.g.n. nie mają istotnego znaczenia dla oceny zgodności uchwały z prawem. Z przepisów tych wynika, iż na podstawie u.s.g. organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy (art. 40 ust. 2 pkt 3), że akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały (art. 41 ust. 1) oraz, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (13 ust. 1).

Dla oceny zgodności uchwały z prawem, istotne znaczenie ma przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a u.s.g. Z przepisu tego wynika kompetencja rady gminy do określania 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 a w przypadku nie określenia takich zasad, do wyrażania zgody na nabycie, zbycie i obciążanie nieruchomości oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej a także wtedy kiedy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W ocenie organu nadzoru regulacje zawarte w przedmiotowej uchwale nie stanowią zasad gospodarowania nieruchomościami. I tak:

1) regulacja zawarta w § 1 stwierdzająca, że przy oddawaniu nieruchomości, stanowiących własność Gminy- w dzierżawę lub w najem, uwzględnia się przeznaczenie tych nieruchomości, określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz

w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy, jest tylko przypomnieniem obowiązku osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym, zawartym w art. 50 u.s.g., który stanowi, że obowiązkiem osób uczestniczących w zarządzaniu mieniem komunalnym jest zachowanie szczególnej staranności przy wykonywaniu zarządu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochrona.

2) regulacja zawarta w § 2 stwierdzająca, że Rada Gminy każdorazowo wyraża zgodę na oddawanie w dzierżawę lub w najem - w trybie bezprzetargowym - nieruchomości lokalowych użytkowych, z wyjątkiem mieszkalnych oraz na oddawanie w dzierżawę lub w najem nieruchomości budynkowych i gruntowych, wchodzących w skład zasobu nieruchomości Gminy, na czas oznaczony, dłuższy niż 3 lata, lecz nie dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony jest modyfikacją art. 37 ust. 4 u.g.n i wydaje się być próbą całkowicie niezrozumiałego skorzystania z kompetencji rady wynikającej z tego przepisu, który stanowi, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu a Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

3) regulacja zawarta w § 3 stwierdzająca, że wysokość stawek czynszu uzależniona jest od lokalizacji nieruchomości oraz celu, na jaki została udostępniona i ustalana jest w umowie dzierżawy bądź najmu nieruchomości, jest w części dotyczącej miejsca ustalenia wysokości stawek czynszu powtórzeniem przepisu art. 695 § 1 Kodeksu Cywilnego z którego wynika, że czynsz ma być określony w umowie. Przepis Kodeksu Cywilnego stanowi bowiem, 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. To w Kodeksie Cywilnym ustawodawca postanowił, że stawka czynszu czy czynsz ma być ustalona czy raczej określona w odpowiedniej umowie. Określając, iż stawka czynszu ma być ustalona w umowie Rada wkroczyła w kompetencje ustawodawcy. Określenie natomiast lokalizacji nieruchomości oraz celu, na jaki została udostępniona, jako elementu mającego wpływ na wysokość stawki czynszu, jest w przypadku przetargu całkowicie zbędne a w przypadku bezprzetargowego zawarcia umowy przypomnieniem art. 50 u.s.g.

4) regulacja zawarta w § 4 stwierdzająca, że Rada Gminy każdorazowo wyraża zgodę na zawieranie - w trybie bezprzetargowym - umów użytkowania nieruchomości lokalowych użytkowych, z wyjątkiem lokali mieszkalnych oraz zawieranie umów użytkowania nieruchomości budynkowych lub gruntowych, wchodzących w skład zasobu nieruchomości

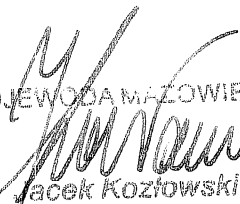
Gminy na czas dłuższy, niż 3 lata, lecz nie dłuższy niż 10 lat lub na czas nieoznaczony, obciążona jest takim samym błędem jak przepis § 2 uchwały.

W ocenie organu nadzoru regulacja zawarte w przedmiotowej uchwale nie stanowią zasad gospodarowania nieruchomościami, są tylko powtórzeniami, modyfikacjami postanowienia ustaw lub wykraczają poza kompetencje Rady. Z utrwalonego orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że naruszeniem przepisów prawa jest wpisywanie bez potrzeby do aktów treści postanowień ustawowych lub ich modyfikacje (por. wyrok NSA z 01.10.2008 r. sygn. II OSK 955/08, niepubl., wyrok NSA w Warszawie z 16.03.2001r., sygn. akt IV SA 385/99, LEX nr 53377).

Uwzględniając powyżej wykazane istotne naruszenia prawa należało orzec o nieważności 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.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Jacek Kozłowski