



Warszawa, dnia 18 czerwca 2012 r.

WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX.P.4131.7.2012

*Rada Gminy Mała Wieś
Ul. Kochanowskiego 1
09-460 Mała Wieś*

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175, poz. 1457, Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 Nr 28, poz. 142 i 146 oraz Nr 106 poz. 675, z 2010r. Nr 40 poz.230, z 2011r. Nr 117, poz. 697, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887))

stwierdzam nieważność

Uchwały Nr 137/XVI/2012 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 1 czerwca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie części działek: nr ewid. 131/5 i 131/6 położonych w Małej Wsi

Uzasadnienie

W dniu 1 czerwca 2012r. rada Gminy Mała Wieś podjęła uchwałę Nr 137/XVI/2012 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie części działek: Ne ewid. 131/5 i 131/6 położonych w Małej Wsi, zastrzegając w §1 przeznaczenie dzierżawionego gruntu na działalność gospodarczą nie zagrażającą ochronie środowiska i nie oddziaływującą szkodliwie na tereny przyległe, zaś w §2, iż wydzierżawienie gruntu na okres trzech lat nastąpi w drodze przetargu ustnego nieograniczonego – na rzecz podmiotu, który zobowiąże się do prowadzenia działalności wymienionej w §1. Z kolei w §3 Rada Gminy ustaliła cenę wywoławczą oraz sposób wnoszenia i waloryzacji czynszu dzierżawnego.

Jako materialno-prawną podstawę podjęcia uchwały Rada Gminy przywołała przepis art. 18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym stanowiący, iż *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*” oraz art. 37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zgodnie z którym *„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”*.

Brzmienie przepisu art. 18 ust.2 pkt.9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym wskazuje, iż organ stanowiący gminy wyposażony został w uprawnienia do określania zasad gospodarowania mieniem, w tym zasad dotyczących wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, a także do wyrażania zgody w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy dzierżawy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Rada gminy nie ma zatem ustawowych kompetencji do wyrażania zgody na wydzierżawienie nieruchomości w sytuacji, gdy umowa dzierżawy ma zostać zawarta na czas krótszy niż 3 lata (do 3 lat włącznie).

Z kolei z art. 37 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że umowy użytkowania, najmu i dzierżawy nieruchomości komunalnych na okres powyżej 3 lat oraz na czas nieokreślony – co do zasady – są zawierane w drodze przetargu, natomiast w myśl zdania drugiego tej regulacji, organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, wyrazić zgodę na odstąpienie od przetargowego zawarcia tychże umów.

A zatem ustawodawca obowiązek zawierania umów w drodze przetargu przewidział tylko w odniesieniu do umów zawieranych na okres powyżej 3 lat oraz na czas nieokreślony, przy czym nie znajduje uzasadnienia prawnego stwierdzenie, iż tryb ten ma również zastosowanie do umów zawieranych na okres 3 lat i krótszy (por. wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2006r., sygn. akt: I OSK 756/05). W takim bowiem wypadku, o tym, w jakim trybie nieruchomość zostanie wydzierżawiona decyduje wyłącznie organ wykonawczy gminy, który z woli ustawodawcy, wyrażonej zarówno w ustawie o samorządzie gminnym (art. 30 ust.2 pkt.3), jak i w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 25 ust.1) jest umocowany do gospodarowania mieniem komunalnym gminy.

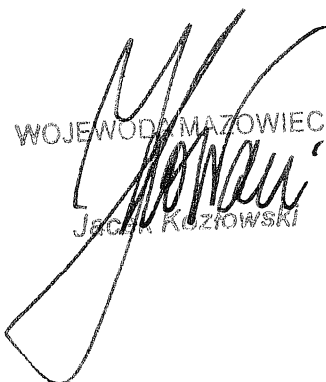
Organ nadzoru wskazuje ponadto, iż rada gminy nie tylko nie ma kompetencji do wskazania, iż umowa ma zostać zawarta w trybie przetargu, ale również do wskazania jego formy oraz ceny wywoławczej – te uprawnienia posiada, zgodnie z treścią art. 38 w zw. z art. 4 ust.9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, organ wykonawczy gminy, jako organizator przetargu.

Podkreślenia ponadto wymaga, iż postanowienia §3 uchwały Rady Gminy Mała Wieś dotyczące zasad płatności czynszu dzierżawnego oraz jego waloryzacji naruszają zasadę swobody umów wyrażoną w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, na podstawie której strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W tym przypadku to wójt gminy Mała Wieś, jako właściwy w sprawach dotyczących gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, ma prawo kształtować treść umowy, do której należą m.in. kwestie uregulowane w §3 uchwały. Natomiast rada gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż takie działanie stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów jednostek samorządu terytorialnego na organy stanowiące i wykonawcze (art. 163 Konstytucji RP).

Mając powyższe na uwadze, organ nadzoru uznał, że Uchwała Nr 137/XVI/2012 Rady Gminy Mała Wieś z dnia 1 czerwca 2012r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie części działek: nr ewid. 131/5 i 131/6 położonych w Małej Wsi narusza obowiązujące przepisy prawa w sposób istotny i w związku z tym należy stwierdzić jej nieważność w tym zakresie.

Zgodnie z art. 92 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który zaskarżone rozstrzygnięcie wydał.


WOJEWODA MAZOWIECKI
Jacek Kuziowski