



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX.P.4131. 26 .2013.PM

Warszawa, 25 października 2013 r.

*Rada Gminy Czerwińsk nad Wisłą
Ul. Władysława Jagiełły 16
09-150 Czerwińsk nad Wisłą*

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013, poz. 594 j.t., poz. 645).

stwierdzam nieważność

Uchwały Nr 169/XIX/2013 Rady Gminy w Czerwińsku nad Wisłą z dnia 19 września 2013 r. w sprawie *dzierżawy lokalu usługowego wraz z udziałem w gruncie.*

Uzasadnienie

W dniu 19 września 2013 roku Rada Gminy Czerwińsk nad Wisłą podjęła uchwałę w sprawie dzierżawy lokalu usługowego wraz z udziałem w gruncie. Zastrzegając w §1, iż wydzierżawienie gruntu na okres 10 lat nastąpi w drodze ustnego przetargu ograniczonego zaś w §3 Rada Gminy ustaliła czynsz dzierżawny na kwotę 960,00 zł netto miesięcznie.

Jako materialno – prawną podstawę podjęcia uchwały Rada Gminy przywołała przepis art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r Nr 261, poz. 2603 z późn. zm)

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.

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; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Z kolei z art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że umowy użytkowania, najmu, dzierżawy nieruchomości komunalnych na okres powyżej 3 lat oraz na czas nieokreślony – 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 zawierania tychże umów. Zgodnie z przytoczonymi regulacjami zasadna jest tylko uchwała rady gminy co do wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości, natomiast pozostałe kwestie: tryb zawarcia umowy – określony w uchwale Rady Gminy w Czerwińsku nad Wisłą jako ustny przetarg ograniczony oraz określenie wysokości czynszu dzierżawnego w §3 przedmiotowej uchwały, wykraczają zdaniem organu nadzoru poza upoważnienie ustawowe art. 18 ust. 2 pkt. 9 a ustawy o samorządzie gminnym.

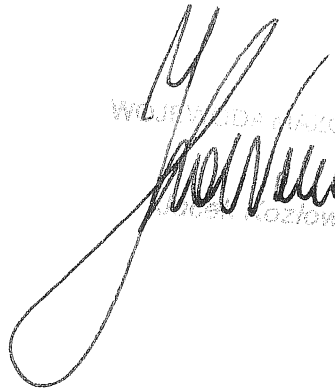
W niniejszej sprawie szczególnego podkreślenia wymaga fakt, że organem właściwym do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości jest wójt, burmistrz, prezydent miasta. Zasada ta znalazła odzwierciedlenie nie tylko w przepisach ustawy o samorządzie gminnym (art. 30 ust. 2 pkt 3), potwierdza ją także art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uprawnienie rady gminy do podejmowania uchwał na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym stanowi wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym stanowiącej, że to wójt gospodaruje mieniem komunalnym, jak również w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Rada gminy może natomiast podejmować tylko takie działania, do których została jednoznacznie upoważniona przez ustawodawcę, w pozostałych przypadkach czynności w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym gminy dokonuje samodzielnie wójt (burmistrz, prezydent miasta). Z tego względu podejmowanie przez radę uchwały w

sprawie, która mieści się w kompetencjach organu wykonawczego, jest – w ocenie organu nadzoru – działaniem istotnie naruszającym prawo. Rada gminy posiada bowiem uprawnienie do wyrażenia zgody na zawarcie tych umów sprzedaży, najmu, dzierżawy czy użytkowania, których przedmiotem jest nieruchomości w rozumieniu przepisów prawa. Reasumując stwierdzić należy, że Rada Gminy w Czerwińsku nad Wisłą podejmując kwestionowany akt wkroczyła w uprawnienia Wójta Gminy Czerwińsk nad Wisłą, a w konsekwencji naruszyła wynikającą z art. 169 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasadę podziału kompetencji organów.

Kontrola legalności przedmiotowej uchwały Nr 169/XIX/2013 Rady Gminy w Czerwińsku nad Wisłą z dnia 19 września 2013 r. w sprawie *dzierżawy lokalu usługowego wraz z udziałem w gruncie* przeprowadzona przez organ nadzoru, wskazuje, że uchwała wydana została z naruszeniem prawa.

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 Wojewody Mazowieckiego.



WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY
WARSZAWA
WOJEWODA MAZOWIECKI