



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 2 lipca 2015 r.

Poz. 2392

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.171.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

z dnia 30 czerwca 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. u. z 2013 roku, poz. 594 ze zm./ stwierdzam nieważność uchwały Nr VIII/55/15 Rady Gminy Mrągowo z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Mrągowo

Uzasadnienie:

Rada Gminy Mrągowo w dniu 28 maja 2015 roku podjęła uchwałę Nr VIII/55/15 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości stanowiących mienie Gminy Mrągowo.

Uchwała ta została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. z 2014 roku, poz. 518 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 odpowiednio rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Przytoczony przepis ustanawia zatem zasadę zawierania, wymienionych w nim umów, w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia radę do wyrażenia zgody, w drodze uchwały, na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu tychże umów. Wskazana jednak regulacja art. 37 ust. 4 zdanie drugie powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie daje podstaw do działania rady w sposób generalny, co zrobiła Rada Gminy Mrągowo w § 1 ust. 4 i 5 uchwały. Co prawda w § 1 ust. 5 uchwały Rada precyzuje w jakich przypadkach Wójt bez zgody Rady Gminy, w trybie bezprzetargowym może wynajmować, wydzierżawić, użyć nieruchomości lub jej część na okres dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony lecz takie postanowienie Rady również narusza prawo. Odstąpienie od zasady przetargowego zawierania umów musi być zawsze traktowane jako wyjątek i nie może być nazwane zasadą. Uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami organ wykonawczy gminy decyduje o celowości odstąpienia od obowiązku zachowania trybu przetargowego zawierania umowy, albowiem leży to w jego wyłącznej kompetencji i jeżeli taką decyzję chce podjąć zobowiązany jest uzyskać zgodę rady gminy. Upoważnienie zawarte w art. 18 ust.2 pkt 9 litera a ustawy o samorządzie gminnym stanowi, że podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych należy do kompetencji rady, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Ustawą szczególną jest zaś ustawa o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła wymóg przetargowego trybu zawierania m.in. umów użytkowania, dzierżawy, najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Upoważnienie dla rady, wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie drugie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, nie może być interpretowane jako upoważnienie ustawowe do stanowienia aktów prawa miejscowego, albowiem właśnie ta ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Powyższe stanowisko potwierdza orzecznictwo sądowe. Zgodnie z wyrokiem WSA w Gliwicach z dnia 19 września 2008 roku, sygn. akt IISA/GI/726/08 wyrażenie zgody w trybie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może nastąpić w drodze aktu prawa

miejscowego jako normy abstrakcyjnej. Takie stanowisko zajął też WSA w Olsztynie w wyroku z dnia 28.10.2008 roku, sygn. akt II SA/OI 747/08 Lex nr 533607

W § 1 ust. 2 uchwały Rada powtarza unormowanie zawarte w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast w § 1 ust. 3 uchwały Rada postanowiła, że Wójt Gminy może wydzierżawiać lub wynajmować nieruchomość stanowiącą mienie komunalne, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama umowa. Rada nie ma kompetencji do takiego stanowienia. Zgodnie z art. 18 ust.2 pkt 9 litera a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych, 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 tych zasad wójt może dokonywać tych czynności tylko za zgodą rady. Z przepisu tego wynika więc obowiązek wydania przez radę zasad zarządu nieruchomościami, a więc aktu prawa miejscowego oraz wydania aktu wewnętrznego, jakim jest uchwała wymagana za każdym razem, gdy po umowie zawartej do 3 lat strony zawierają kolejne umowy dotyczące tej samej nieruchomości. Przepis ten nie stanowi podstawy prawnej do podjęcia przez radę gminy generalnej zgody, stanowiącej zasadę, a tym samym aktu prawa miejscowego, co do wszelkich kolejnych umów. Obowiązek podejmowania uchwał przez radę gminy w sytuacji zawierania kolejnych umów nie można postrzegać jako obowiązku uchwalania zasad w tym zakresie, w postaci aktu generalnego odnoszącego się do abstrakcyjnych odbiorców i abstrakcyjnych nieruchomości. Takie stanowisko zajął też Wojewoda Wielkopolski w rozstrzygnięciu nadzorczym dnia 18 listopada 2011 roku, KN.KO-3431-1-364/11 Wielk. 2011/330/5586. Do zadań wójta jako organu wykonawczy gminy należy, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym bieżące gospodarowanie mieniem komunalnym. Zasady uchwalane przez radę gminy szeroko pojętego gospodarowania mieniem gminy mają dotyczyć umów zawieranych na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Nie można więc podzielić stanowiska Rady Gminy Mrągowo, wyrażonego w § 1 ust. 3 uchwały, zezwalającego wójtowi na zawieranie, bez zgody Rady, po upływie 3 lat wszelkich kolejnych umów najmu czy dzierżawy pomiędzy tymi samymi stronami i dotyczącymi tych samych nieruchomości albowiem stanowi to naruszenie wskazanych wyżej przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

W § 3 uchwały Rada postanowiła, że stawki czynszu dzierżawy i najmu ustala Wójt Gminy Mrągowo w drodze zarządzenia, z podziałem na różne formy korzystania z nieruchomości. Rada nie ma kompetencji do takiego postanowienia albowiem nie mieści się ono w pojęciach zasad gospodarowania mieniem. Zgodnie z wyrokiem WSA ww Wrocławiu z dnia 31.01.2008r., sygn. akt II SA/Wr 554/07 Dolno 2008/183/2067 w uchwale rada nie może regulować kwestii, które mocą przepisu powszechnie obowiązującego zostały powierzone kompetencji organu wykonawczego.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Grażyna Kluge
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski