



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 18 grudnia 2014 r.

Poz. 4475

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-V.4131.136.2014.MA WOJEWODY POMORSKIEGO

z dnia 12 grudnia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 roku poz. 594 z późn. zm.)

#### **stwierdza się nieważność**

uchwały Nr LXIII/79/2014 Rady Gminy Kosakowo z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszów dzierżawnych na terenie gminy Kosakowo.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 5 listopada 2014 r. Rada Gminy Kosakowo podjęła uchwałę Nr LXIII/79/2014 w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszów dzierżawnych na terenie gminy Kosakowo.

W podstawie prawnej uchwały wskazano art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (dalej jako: „u.s.g.”).

Powyższa uchwała została doręczona Wojewodzie Pomorskiemu w dniu 14 listopada 2014 r.

W toku kontroli zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa.

W treści kwestionowanej uchwały Rada Gminy Kosakowo zawarła postanowienia wprowadzające minimalne stawki czynszu za dzierżawę lokali użytkowych oraz gruntów stanowiących własność Gminy Kosakowo.

Zgodnie z treścią przywołanego w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g., „na podstawie niniejszej ustawy organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy”. Przepis ten przyznaje zatem radzie jako organowi uchwałodawczemu kompetencje do ustalania zasad zarządu mieniem gminy w postaci aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy. Pod pojęciem „zasad zarządu mieniem” należy zaś rozumieć ogólne reguły i wytyczne dotyczące sposobu gospodarowania mieniem gminnym, z pominięciem szczegółowych postanowień. W ocenie organu nadzoru przepis art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g. nie pozwala radzie gminy na przyjęcie postanowień wiążących wójta w zakresie spraw związanych z zawieraniem umów, np. poprzez wskazanie stawek minimalnych czynszu dzierżawnego. Określenie stawek mieści się bowiem w pojęciu gospodarowania mieniem komunalnym. Zgodnie zaś z art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. gospodarowanie mieniem komunalnym należy do kompetencji wójta. Potwierdzeniem tego jest również przepis prawny zawarty w art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm., dalej jako: „u.g.n.”), na mocy którego gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Co więcej stosownie do art. 25 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 5 u.g.n. gospodarowanie zasobem polega m.in. na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności.

Ponadto wskazać należy, że w świetle przepisów Kodeksu cywilnego, umowa dzierżawy jest umową prawa cywilnego. Czynsz z tytułu umowy dzierżawy należy zaś do elementów przedmiotowo istotnych

umowy, które to elementy strony ustalają w jej treści. Przy zawieraniu umowy cywilnoprawnej, której przedmiotem jest nieruchomości gminę reprezentuje zatem jej organ wykonawczy, tj. wójt, burmistrz lub prezydent miasta i to on w drodze negocjacji ustala stawki czynszu. Jak słusznie stwierdził w swoim wyroku z dnia 17 lipca 2014 r. Naczelny Sąd Administracyjny „*podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego np. w przedmiocie zawierania umów dzierżawy, należy do kompetencji wójta jako reprezentanta gminy, któremu nie można – bez wyraźnego upoważnienia ustawowego – narzucać elementów umowy i tym samym ograniczać obowiązującą swobodę umów*” (sygn. akt I OSK 873/14).

Dodatkowo w § 3 przedmiotowej uchwały Rada Gminy Kosakowo wprowadziła zapis, zgodnie z którym „*w przypadku bezumownego korzystania z lokalu użytkowego lub gruntu stawka czynszu dzierżawnego ulega podwyższeniu o 200% stawki wymienionej w § 1*”. W tym miejscu uznać należy, że regulacja ta została wydana bez podstawy prawnej, albowiem wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu czy innej rzeczy podlega regulacjom prawa cywilnego i jedynie w drodze postępowania przed sądem powszechnym może zostać ustalona wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego bądź gruntu (zob. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 23 grudnia 2013 r., sygn. akt II SA/Gd 732/13).

W ocenie Wojewody Pomorskiego Rada Gminy Kosakowo nie posiada kompetencji do określania wysokości stawek czynszów dzierżawnych, a czyniąc to wkroczyła w kompetencję organu wykonawczego gminy, przez co naruszyła art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g., art. 30 ust. 2 pkt 3 u.s.g. oraz art. 25 ust. 1 u.g.n.

W niniejszej sytuacji należało stwierdzić nieważność przedmiotowej uchwały w całości.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Pomorskiego.

WOJEWODA POMORSKI

**Ryszard Stachurski**