



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 18 czerwca 2015 r.

Poz. 1984



WOJEWODA LUBELSKI

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze Nr PN-II.4131.270 .2015 Wojewody Lubelskiego**

z dnia 15 czerwca 2015 r.

**stwierdzające nieważność uchwały Nr VI/24/2015 Rady Gminy Wysokie z dnia 8 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/130/05 Rady Gminy Wysokie z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu i wydzierżawiania lokali na okres dłuższy niż 3 lata.**

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

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr VI/24/2015 Rady Gminy Wysokie z dnia 8 maja 2015 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/130/05 Rady Gminy Wysokie z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu i wydzierżawiania lokali na okres dłuższy niż 3 lata.

#### **Uzasadnienie**

Uchwała Nr VI/24/2015 Rady Gminy Wysokie została doręczona organowi nadzoru w dniu 19 maja 2015 r.

Przedmiotową uchwałą, podjętą na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), Rada Gminy wprowadziła zmiany do uchwały Nr XXIV/130/05 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu i wydzierżawiania lokali na okres dłuższy niż 3 lata.

Zgodnie z § 1 uchwały, w *uchwale Nr XXIV/130/05 Rady Gminy Wysokie z dnia 23 czerwca 2005 roku wprowadza się następujące zmiany:*

1. § 11 otrzymuje brzmienie:

„1) „1) Ustala się minimalne roczne stawki czynszu dzierżawy za 1m<sup>2</sup> powierzchni gruntów:

a) grunty wykorzystywane na cele rolne:

- o powierzchni do 0,10 ha włącznie - 0,10 zł, stawka czynszu nie może być niższa od kwoty 20 zł,

- o powierzchni powyżej 0,10 ha - 0,05 zł,

b) grunty pod wodami - 0,05 zł.

2) Ustala się minimalne miesięczne stawki czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu i gruntu z przeznaczeniem na cele:

a) handlowe - 4,50 zł

b) usługowe - 4,50 zł

c) garaże - 0,50 zł

d) magazynowe - 2,00 zł

e) administracyjno-biurowe - 6,00 zł

f) oświatowe - 1,50 zł

3) Stawki czynszu, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 nie obejmują podatku rolnego, podatku VAT, oraz ewentualnych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości.

4) Stawki te będą stanowić minimalną cenę wyjściową do przetargów.”.

2. W § 8 po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4. „4. Czynsz dzierżawy płatny rocznie - do 30-go marca każdego roku trwania dzierżawy lub w określonym w umowie terminie.””.

W ocenie organu nadzoru powyższe regulacje zostały podjęte bez podstawy prawnej, z przekroczeniem granic upoważnienia przysługującego Radzie Gminy.

Zgodnie z powołanym w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, 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.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy uprawnia radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu i ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, zgodnie z którą gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań wójta.

W kontekście powyższego podkreślenia wymaga, iż przekazanie przez ustawodawcę spraw z zakresu gospodarowania mieniem do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przyjmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (zob. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r.- sygn. akt II SA/Wr 554/07).

Rada gminy władna jest określić w drodze aktu prawa miejscowego wyłącznie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy, czyli regulacja może dotyczyć jedynie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie.

Ustalenie stawek czynszu dzierżawy i najmu oraz wskazanie terminu płatności czynszu dzierżawnego z całą pewnością nie mieści się w tak określonej delegacji ustawowej.

Pod pojęciem „zasad” należy rozumieć ogólne, określone przez radę reguły i wytyczne dotyczące sposobu gospodarowania mieniem gminny, które winien uwzględnić wójt realizując zadania w zakresie gospodarowania mieniem gminnym. Znajduje to potwierdzenie w art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie ust. 2 tego przepisu w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 5 tej ustawy, gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu (w tym ustalanie stawek czynszu najmu i dzierżawy z zasobu gminnego). Ponieważ gospodarowanie mieniem komunalnym należy do organu wykonawczego

gminy, przy zawieraniu umowy cywilnoprawnej do której należy zaliczyć umowę najmu i dzierżawy nieruchomości gminnej, gminę reprezentuje wójt, który ustala stawki czynszu.

W wyroku z dnia 17 lipca 2014 r.- sygn. akt I OSK 873/14 Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż: *„Zasady należy rozumieć jako ustalony na mocy przepisu sposób postępowania. Zatem rada gminy winna opracować zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Rada nie może więc ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać organu wykonawczego w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów przez gminę, jeżeli ustawa takich uprawnień radzie nie przyznaje (...)”*.

Zatem, ustalając przedmiotową uchwałą stawki czynszu i dzierżawy jak również stanowiąc w zakresie terminu płatności czynszu Rada Gminy w sposób nieuprawniony wkroczyła w uprawnienia należące do Wójta w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym.

Rada Gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż stanowiłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (zob. wyrok NSA z dnia 25 października 1999r., sygn. I SA/Ka 1628/99).

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr VI/24/2015 jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Lubelski

**Wojciech Wilk**

Otrzymuje:

- 1) Wójt Gminy Wysokie
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Wysokie