



WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI

URZĄD GMINY LUBOMINO  
PUNKT KANCELARYJNY  
WPLYNĘŁO

2016 -04- 26

Nr z dz. k. 2252 Iluść z  
podpis

Olsztyn, dnia 22 kwietnia 2016 r.

PN-4131.105.2016

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) **stwierdzam nieważność uchwały nr XIII/81/2016 Rady Gminy Lubomino z dnia 22 marca 2016 r. zmieniającej uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Lubomino i stosowania umownych stawek oprocentowania.**

### Uzasadnienie

Przekazaną organowi nadzoru w dniu 24 marca 2016 r. uchwałą Nr XIII/81/2016 z dnia 22 marca 2016 r., Rada Gminy Lubomino powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 z późn. zm.) - zmieniła uchwałę w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Lubomino i stosowania umownych stawek oprocentowania.

Mocą § 1 pkt 1 ww. uchwały zmieniającej nadano nowe brzmienie punktowi 7 załącznika do uchwały pierwotnej określając, że „Na okres do trzech lat będą wdzierżawiane nieruchomości gruntowe przeznaczone na:

- 1) uprawy ogrodnicze (ogródki przydomowe),
- 2) zabudowane garażami i pomieszczeniami gospodarczymi,
- 3) uprawy rolne,
- 4) tymczasowe składowiska,
- 5) usytuowanie samojezdnych lub przestawnych obiektów handlowo-usługowych,
- 6) prowadzenie działalności kulturalnej i sportowej.”

Nadto stosownie do regulacji § 1 pkt 2 ww. uchwały zmieniającej w ww. załączniku dodany został punkt 7a, w myśl którego „Wójt uprawniony jest do zawierania kolejnych umów z tą samą stroną na czas oznaczony do trzech lat, nie przekraczający łącznie 10 lat. Dotyczy to gruntów, o których mowa w pkt 7 ppkt 1-3, o ile ich położenie nie jest sprzeczne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w przypadkach, kiedy dzierżawca nie zalega z czynszem oraz korzysta z nieruchomości z godnie z umową.” Na podstawie zaś § 1 pkt 3 ww. uchwały zmieniającej do ww. załącznika dodany został także punkt 20 a, zgodnie z którym „W przypadku lokali i garaży, o których mowa w pkt 19 i 20, wójt uprawniony jest do zawierania umów z tą

samą stroną w przypadkach kiedy najemca lub dzierżawca nie zalega z czynszem oraz korzysta z nieruchomości zgodnie z umową”.

W ocenie organu nadzoru przytoczone wyżej regulacje ujęte w analizowanej uchwale, w istotny sposób wykraczają poza ramy nakreślone obowiązującymi przepisami prawa.

Wyjaśnienia na wstępie wymaga, iż pojęcia "zasad gospodarowania", do którego odnosi się badana uchwała nie definiuje ani ustawa o samorządzie gminnym ani w ustawa o gospodarce nieruchomościami. W judykaturze przyjmuje się natomiast, że omawiane zasady powinny stanowić opracowany zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w zakresie gospodarowania, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez jednostkę samorządu reprezentowaną przez jej organ wykonawczy. Opierając się na art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy i do takich aktów należy uchwała podejmowana na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a teje ustawy. Z treści wskazanego przepisu wynika, że rada gminy może w drodze aktu prawa miejscowego uregulować zasady dotyczące zarządu nieruchomościami oraz ma obowiązek wydawania aktu prawa wewnętrznego, jakim jest uchwała wymagana za każdym razem, gdy po umowie zawartej na okres trzech lat strony zawierają kolejne umowy dotyczące tej samej nieruchomości. Przywołany przepis nie stanowi natomiast podstawy prawnej do podjęcia przez radę gminy uchwały wyrażającej generalną zgodę, stanowiącej zasadę, a zatem do wydania aktu prawa miejscowego, co do wszelkich kolejnych umów. Obowiązku podjęcia uchwał przez radę w przypadku zawierania kolejnych umów nie można postrzegać jako obowiązku uchwalenia zasad w tym zakresie w postaci aktu o charakterze generalnym i odnoszącym się do abstrakcyjnych odbiorców i nieruchomości. Podjęcie uchwały, w oparciu o ww. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oznacza, że gmina uprawniona jest do określenia zasad dotyczących szeroko pojętego gospodarowania mieniem gminy, które można określić jako przekraczające zakres zwykłego zarządu, bowiem stosownie do art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Zasady te mają dotyczyć jedynie umów zawieranych na okres dłuższy niż 3 lata. Tożsame stanowisko w tym względzie wyrażone zostało przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 1 grudnia 2015 r., Sygn. akt II SA/Ol 1093/15.

Wobec powyższego, nie do przyjęcia pozostają postanowienia badanej uchwały zwalniające radę od realizacji jej ustawowego obowiązku w zakresie kontroli (konkretnej i indywidualnej) każdego przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu czy dzierżawy pomiędzy tymi samymi stronami i dotyczącymi tej samej nieruchomości, co stanowi istotne naruszenie przepisów ustawy o samorządzie gminnym.

Przypomnieć należy, że zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami - 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.

Przytoczony przepis ustanawia zasadę zawierania wymienionych w nim umów w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu, upoważniająca radę do wyrażenia zgody, w drodze uchwały, na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu tego typu umów.

Zgodnie z akceptowanym przez organ nadzoru poglądem wyrażonym w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r., sygn. akt II SA/Lu 74/11, użyte w art. 37 ust. 4 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami sformułowanie: „mogą wyrazić zgodę” jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków, wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Każdorazowo zatem należy wystąpić do organu stanowiącego o taką zgodę. Nie ma natomiast możliwości wyrażenia takiej zgody w uchwale o charakterze generalnym, gdyż doprowadziłoby to do utraty przez radę gminy funkcji organu kontrolnego.

W świetle powyższego stwierdzić należy, iż wskazane postanowienia przedmiotowej uchwały w istotny sposób uchybiają obowiązującym unormowaniom, zatem konieczne jest ich wyeliminowanie z obrotu prawnego poprzez stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały.

W tym stanie rzeczy rozstrzygnięto jak na wstępie.

**Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.**

Otrzymują:

1. Przewodniczący Rady Gminy Lubomino
2. Wójt Gminy Lubomino

WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Artur Okojcki