



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 kwietnia 2015 r.

Poz. 1343

Elektronicznie podpisany przez:  
Małgorzata Nej; ZUW  
Data: 2015-04-13 10:46:34



### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK.3.4131.103.2015.K WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 8 kwietnia 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379, poz. 1072)

#### **stwierdzam nieważność**

§ 8 ust. 4 uchwały Nr VI/36/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 2 marca 2015 r. w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości.

#### **Uzasadnienie**

W dniu 2 marca 2015 r. Rada Miasta Kołobrzeg podjęła uchwałę Nr VI/36/15 w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości. Jako materialnoprawną podstawę podjęcia ww. aktu Rada wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). Zgodnie z 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.* Na podstawie zaś art. 37 ust. 4 cyt. aktu 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.

W wyniku przeprowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że przepis § 8 ust. 4 uchwały Nr VI/36/2015, w którym Rada przesądziła, iż *„Waloryzacja czynszu następuje w IV kwartale każdego roku i ma zastosowanie do umów już zawartych od 1 stycznia roku następnego.”*, został podjęty z istotnym naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 353<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm.).

Przy ocenie legalności kwestionowanej uchwały trzeba mieć przede wszystkim na uwadze treść art. 169 ust. 1 Konstytucji, według którego jednostki samorządu terytorialnego wykonują swoje zadania za pośrednictwem organów stanowiących i wykonawczych, zaś ustrój wewnętrzny jednostek samorządu terytorialnego określają, w granicach ustaw, ich organy stanowiące. Skoro ustawodawca konstytucyjny powołał organy stanowiące i wykonawcze, jako organy jednostek samorządu terytorialnego, to jako zasadę należy przyjąć, że przyznane ustawami jednemu organowi gminy kompetencje nie mogą być realizowane przez inny organ tej jednostki.

Mając na uwadze powyższe, konieczne zatem jest ustalenie, czy wprowadzone uchwałą Nr VI/36/15 przez Radę Miasta Kołobrzeg zasady wydzierżawiania nieruchomości sformułowane są w sposób na tyle ogólny, aby nie ograniczać przysługującego Prezydentowi uprawnienia do gospodarowania mieniem

komunalnym, wynikającego z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Z kolei, stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. W ustawie o gospodarce nieruchomościami wskazuje się ponadto w art. 11, że organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze.

Przywołane unormowania pozwalają twierdzić, że bieżące gospodarowanie mieniem gminy, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych lub prawnych mających na celu realizację funkcji społeczno - gospodarczego przeznaczenia tych praw i obowiązków, należy do jej organu wykonawczego. Inaczej mówiąc, według przyjętych rozwiązań prawnych zasadą pozostaje dokonywanie przez ten organ czynności faktycznych i prawnych w imieniu i na rzecz gminy. W konsekwencji organ stanowiący gminy decyduje w zakresie bezpośrednio i wprost przekazanych mu przez ustawę (tak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07). Prezentowany pogląd znajduje wsparcie w orzecznictwie przyjmującym, że przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 7 października 2004 r., sygn. akt II SA 3144/03).

Z powyższych względów realizacja uprawnienia do określania zasad zarządu mieniem, czy też zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o których mowa odpowiednio w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, powinna następować poprzez opracowanie zbioru podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w danym zakresie, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy (tak w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07).

W kontekście przedstawionych rozważań należy stwierdzić, że regulacja wprowadzona do uchwały Nr VI/36/15, stanowiąca iż *w aloryzacja czynszu następuje w IV kwartale każdego roku i ma zastosowanie do umów już zawartych od 1 stycznia roku następnego*, nie tylko ogranicza swobodę Prezydenta Gminy - Miasto Kołobrzeg w realizacji powierzonego mu ustawowo zadania, czym narusza podział kompetencji pomiędzy organy Miasta Kołobrzeg, ale wykracza poza przyznane Radzie uprawnienie także w ten sposób, że ingeruje w treść umów zawieranych oraz już zawartych przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dzierżawcami nieruchomości, w których to umowach z uwagi na określone okoliczności faktyczne, kwestia waloryzacji czynszu dzierżawnego może być odmiennie uregulowana. Należy w tym miejscu wskazać na art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zasada ta, przyznająca stronom swobodę w kształtowaniu łączącego je stosunku umownego, musi mieć także zastosowanie w przypadku umów, w których jedną ze stron będzie Gmina - Miasto Kołobrzeg, reprezentowana przez jej organy wykonawczy.

W świetle powyższego, stwierdzenie nieważności § 8 ust. 4 uchwały Nr VI/36/15 Rady Miasta Kołobrzeg *w sprawie zasad wydzierżawiania nieruchomości* – jest konieczne i uzasadnione.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego.

Wojewoda Zachodniopomorski

**Marek Tałasiewicz**