



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131. 18 .2017

Olsztyn, dnia 26 stycznia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz.446 z późn. zm.) stwierdzam nieważność § 3 **uchwały Nr XIX/166/2016 Rady Gminy Świątki** z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości wraz z towarzyszącą infrastrukturą wodociągową i kanalizacyjną, stanowiących własność Gminy Świątki oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.

Uzasadnienie:

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Świątki, działając na podstawie 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 2015 r. poz. 1774 z późn. zm), podjęła uchwałę, o której mowa na wstępie.

Na wstępie należy podkreślić, że Konstytucja RP w art. 7 nakłada na organy władzy publicznej obowiązek działania w granicach i na podstawie prawa. Wobec tego, każde działanie organu władzy musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Zakazane jest zatem dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych.

W § 1 uchwały, Rada wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę na lat 10, nieruchomości wraz z infrastrukturą wodociągową i kanalizacyjną, stanowiących własność Gminy Świątki oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy. Jednocześnie w § 3 uchwały, Rada postanowiła, iż ustala się czynsz dzierżawny za dzierżawę nieruchomości oraz towarzyszącej infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej w wysokości 1000 zł netto rocznie.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, 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, do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Stosownie natomiast do 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. Z powyższych przepisów wynika, iż rada gminy ma kompetencję do wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązkowego przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.

Jednakże postanowienie § 3 uchwały, odnoszące się do ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego, nie mieści się w ramach kompetencji rady gminy, wynikających z wyżej powołanych przepisów ustawy o samorządzie gminnym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Określenie wysokości czynszu dzierżawnego jest istotnym elementem umowy dzierżawy i ustalenie jego wysokości należy do kompetencji organu wykonawczego gminy, jako reprezentującego gminę.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy o samorządzie gminnym, do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym.

Stosownie do art. 353¹ k.c. 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. Treść umowy dzierżawy podlega regułom prawa cywilnego, a rada gminy nie ma podstaw prawnych do wpływania na jej treść. Wprowadzenie zatem, w uchwale, kwestii ustawowo przekazanych do regulacji umownej, narusza prawo w sposób istotny.

W związku z tym postanowiono jak na wstępie.

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

Otrzymują:

Przewodniczący Rady Gminy Świątki,
Wójt Gminy Świątki

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojewski