



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 27 września 2022 r.

WNP-I.4131.226.2022.DK

**Rada Miejska
w Grodzisku Mazowieckim**
ul. Warszawska 33
96-313 Grodzisk Mazowiecki

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Działając na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim Nr 791/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości gruntowej, w odniesieniu do działki ew. nr ew. 86 położonej w obrębie 0062-62 miasta Grodzisk Mazowiecki, o której mowa w uzasadnieniu i załączniku do uchwały.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim w dniu 31 sierpnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr 791/2022 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości gruntowej.

W uchwale wskazano, że podstawę prawną do jej podjęcia stanowią przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

W § 1 uchwały Rada Miejska w Grodzisku Mazowieckim wyraziła zgodę na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na okres 3 lat części nieruchomości gruntowej o powierzchni 556 m², oznaczonej jako działka nr ew. 85 o powierzchni 702 m², położonej w Grodzisku Mazowieckim przy zbiegu ul. Górnej i Przystankowej, w obrębie 0062-62, stanowiącej własność Gminy Grodzisk Mazowiecki.

Natomiast jak wynika z uzasadnienia do uchwały: „*Gmina Grodzisk Mazowiecki jest właścicielem nieruchomości gruntowej oznaczonej nr ew. 85 położonej w obrębie 0062-62 miasta Grodzisk Mazowiecki oraz władającym nieruchomością gruntową oznaczoną nr ew. 86 położoną w obrębie 0062-62 miasta Grodzisk Mazowiecki.*”.

W dalszej części uzasadnienia do inkryminowanej uchwały czytamy : „*wnioskodawcy należycie wywiązywali się z obowiązku dzierżawy gruntu z tytułu zawartej umowy dzierżawy, zatem uzasadnione jest wydzierżawienie części działek nr ew. 85 i nr ew. 86 położonych w obr. 0062-62 miasta Grodzisk Mazowiecki na następny okres 3 lat.*”.

Wszczynając postępowanie nadzorcze Wojewoda Mazowiecki pismem znak WNP-I.4131.226.2022.DK z dnia 20 września 2022 r. zwrócił się do Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim z prośbą o udzielenie wyjaśnień, jaki charakter ma władanie przez Miasto Grodzisk Mazowiecki działką o numerze ew. 86 położoną w obrębie 0062-62 Miasta Grodzisk Mazowiecki oraz czy przedmiotowa działka jest przedmiotem postępowania zmierzającego do nabycia własności przez Miasto Grodzisk Mazowiecki, wraz z sygnaturą sprawy, oraz jaki podmiot jest aktualnie jej właścicielem, jeśli jest ustalony.

Pismem znak WGN.6845.35.2022 z dnia 23 września 2022 r. organ nadzoru został poinformowany, że właścicielem działki oznaczonej nr ew. 86 położonej w obrębie 0062-62 miasta Grodzisk Mazowiecki jest Skarb Państwa i jest ona opisana w księdze wieczystej WA1G/00004936/6. Zgodnie z treścią działu II wymienionej w zdaniu poprzednim księgi wieczystej, właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa. Postępowanie komunalizacyjne dotyczące przedmiotowej działki jest w toku, aktualnie toczy się pod sygnaturą SPN.VI.7723/KM00899/06 i nie zostało zakończone.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2022 r. poz. 1728, z późn. zm. – zwanej dalej „u.k.w.”) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zasada ta obejmuje pełną treść wpisu dotyczącą ujawnionego prawa, czyli domniemanie istnienia prawa wpisanego w księdze wieczystej oraz domniemanie, że przysługuje ono podmiotowi wymienionemu we wpisie. Ponadto, należy domniemywać, że ujawnione prawo ma taką treść i takie pierwszeństwo, jakie wynika z dokonanego wpisu. Domniemanie to ma charakter wzruszalny, a zatem może być obalone – ale w stosownym trybie. Dopóki jednak domniemanie to nie zostanie obalone, to dla organu administracji, w tym dla organu nadzoru, jest wiążące, co oznacza, że w oparciu o nie winien być oceniany stan prawny danej nieruchomości.

Wyjaśnienia wskazujące, że Miasto podjęło działania zmierzające do stwierdzenia nabycia własności działki nie mogą mieć znaczenia w tak przedstawionym stanie dla oceny prawnej uchwały. Nie prowadzą one do wzruszenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.

Powołany w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym przyznaje radzie gminy wyłączną kompetencję do podejmowania 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. Oczywiście być powinno, iż przepis ten ma zastosowanie w odniesieniu do majątku gminy tj. gminnego zasobu nieruchomości, gdy zaplanowane czynności mają dotyczyć jego powiększenia, uszczuplenia lub udostępnienia na zasadach wskazanych w tym przepisie.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.), do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Do zasobu tego nie zaliczają się zatem inne nieruchomości, nawet gdyby były we władaniu samoistnym gminy. Uchwała dotyczy zaś oddania w dzierżawę nieruchomości, które nie zaliczają się do gminnego zasobu nieruchomości, gdyż stanowią własność innego podmiotu, a konkretnie Skarbu Państwa.

Z uwagi zaś na okoliczność, iż jedna z działek wymienionych w uchwale stanowi własność Skarbu Państwa, w sprawie winien mieć zastosowanie art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej (z zastrzeżeniem wyjątków, które nie mają zastosowania w sprawie), a w szczególności wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają

kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W myśl art. 21 ustawy o samorządzie gminnym, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Na podstawie analizy sprawy skonkludować należy, że jedna z działek wymienionych w uchwale wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Należy wskazać także na wewnętrzną sprzeczność uchwały i jej uzasadnienia.

Na gruncie podjętego aktu nie wiadomo jaki dokładnie jest zakres przedmiotu dzierżawy, co więcej jak wynika z wyjaśnień zawartych w piśmie Zastępcy Burmistrza Miasta Grodzisk Mazowiecki znak WGN.6845.35.2022 z dnia 23 września 2022 r.: „(...) *kwestionowana uchwała Rady Miejskiej Nr 791/2022 dotyczy przedłużenia umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej część działki nr ew.85 z obrębu 0062 miasto Grodzisk Mazowiecki, która stanowi własność Gminy Grodzisk Mazowiecki. Działka nr ew. 86 została tylko ujęta w uzasadnieniu do ww. uchwały w celu całościowego zobrazowania radnym sprawy przedłużenia dzierżawy gruntu.*”. Działka Nr 86 została również oznaczona w załączniku graficznym do przedmiotowej uchwały, który to załącznik ukazuje położenie przedmiotu dzierżawy, co wynika literalnie z treści § 1 ust. 2: „*Położenie przedmiotu dzierżawy ukazuje załącznik do uchwały.*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Grodzisku Mazowieckim, w zakresie określonym w sentencji rozstrzygnięcia nadzorczego, jest w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, w części objętej orzeczeniem, z dniem jego doręczenia.

Konstanty Radziwiłł
Wojewoda Mazowiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/