



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 30 listopada 2023 r.

WNP-I.4131.251.2023

Rada Gminy Nieporęt

Plac Wolności 1

05-126 Nieporęt

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1, w związku z art. 86 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXIX/122/2023 Rady Gminy Nieporęt z dnia 26 października 2023 r. *w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie, z dotychczasowym dzierżawcą, kolejnej umów dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość stanowiąca działkę o nr 280 położoną w Białobrzegach gm. Nieporęt.*

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 26 października 2023 r. Rada Gminy Nieporęt podjęła uchwałę Nr LXXIX/122/2023 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie, z dotychczasowym dzierżawcą, kolejnej umów dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość stanowiąca działkę o nr 280 położoną w Białobrzegach gm. Nieporęt.

Zawiadomieniem z dnia 21 listopada 2023 r. Rada Gminy Nieporęt została poinformowana o wszczęciu postępowania nadzorczego. Wobec braku odpowiedzi na zawiadomienie oraz z uwagi na wiążący trzydziestodniowy termin do wydania stosownego aktu nadzoru, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688), zwanej dalej „u.s.g.”.

W § 1 ust. 1 uchwały Rada Gminy Nieporęt wyraziła zgodę na zawarcie z dotychczasowym dzierżawcą - kolejnej umowy dzierżawy, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość gminna stanowiąca działkę o nr 280 położoną w Białobrzegach, o powierzchni pow. tej części 113 m². W uzasadnieniu do uchwały wskazano, że nieruchomość objęta uchwałą nr 280 o powierzchni 606 m², położona w Białobrzegach jest we władaniu samoistnym Gminy Nieporęt. Teren stanowiący przedmiot uchwały jest wydzierżawiany przez Gminę Nieporęt na podstawie umowy dzierżawy zawartej na okres od dnia 8 grudnia 2020 r. do dnia 7 grudnia 2023 r. Dotychczasowy Dzierżawca wykorzystuje dzierżawioną nieruchomość jako część terenu przydomowego. Wobec kończącego się okresu dzierżawy wynikającego z umowy, Dzierżawca wystąpił o zawarcie kolejnej umowy.

W dniu 16 listopada 2023 r. organ nadzoru zwrócił się do Urzędu Gminy Nieporęt o udzielenie dodatkowych informacji i wyjaśnienie, czyją własność stanowi działka wymieniona w § 1 ust. 1 uchwały. W odpowiedzi przesłano uproszczony wypis z rejestru gruntów wydany przez Starostę Legionowskiego (datowany na dzień 17 listopada 2023 r.), z którego wynika, że działka nr 280 o pow. 606 m² obręb 0004 gm. Białobrzegi, oznaczona symbolem „dr”, jest we władaniu samoistnym Gminy Nieporęt. W jej skład wchodzi część o pow. 113 m², która jest przedmiotem kolejnej umowy dzierżawy.

W ocenie organu nadzoru uchwała została wydana z istotnym naruszeniem prawa.

Powołany w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. 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.

W ocenie organu nadzoru oczywistym 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. Nieruchomości samorządu terytorialnego są mieniem publicznym, a podejmowanie czynności dotyczących takiego mienia wpisuje się w gospodarowanie nim. W myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906, 2029), zwanej dalej „u.g.n.”, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji. Zgodnie zaś z art. 24 ust. 1 u.g.n. 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. Zatem do zasobu tego nie zaliczają się zatem inne nieruchomości, nawet gdyby były w posiadaniu samoistnym gminy. Uchwała dotyczy zaś oddania w dzierżawę nieruchomości, która nie zalicza się do gminnego zasobu nieruchomości, gdyż nie stanowi własności Gminy Nieporęt. „Tym samym do zasobu wchodzi nieruchomości, na których gmina może wykonywać w sposób efektywny swoje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego.” (Komentarz do art. 24 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, Jaworski 2023, wyd. 8/Tułodziecki).

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały, co na mocy art. 92 ust. 1 u.s.g. skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, na podstawie art. 98 ust. 1 u.s.g., służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Tobiasz Bocheński

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/