

Gorzów Wlkp., dnia 30 grudnia 2011 r.

NK-I.4131.480.2011.AHor

## Rada Gminy Otyń

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.) **stwierdzam nieważność w całości** Uchwały Nr XII.104.2011 Rady Gminy Otyń z dnia 29 listopada 2011 r. w sprawie ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Otyń.

#### Uzasadnienie

W dniu 29 listopada 2011 r. Rada Gminy Otyń podjęła Uchwałę Nr XII.104.2011 w sprawie ustalenia stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Otyń.

Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 8 grudnia 2011 r.

Przeprowadzana przez organ nadzoru ocena prawna powyższej uchwały prowadzi do wniosku, iż akt ten jest sprzeczny z prawem, tj. art. 11 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

Na wstępie należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 169 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej 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 kompetencje jednemu organowi gminy nie mogą być realizowane przez inny organ tej jednostki.

Stosownie do dyspozycji art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym rada gminy jest uprawniona 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 o 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. Rada nie może jednak podejmować takich czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze.

Natomiast zgodnie z art. 30 ustawy o samorządzie gminnym wójt wykonuje uchwały rady gminy i zadania gminy określone przepisami prawa. Do zadań wójta należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym. Podobne unormowanie zawiera także ustawa o gospodarce nieruchomościami, stanowiąc w art. 11 ust. 1, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze. Stosownie zaś do regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 tej ustawy, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Z przywołanych przepisów wynika, 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 wójta. Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. w sprawie o sygn. II SA 3144/03 „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. 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”.

W kwestionowanej uchwale Rada Gminy Otyń określiła szczegółową wysokość pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Otyń, ustalając dwie stawki procentowe w zależności od przeznaczenia nieruchomości. Jako podstawę prawną do wydania uchwały Rada wskazała art. 72 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tymi przepisami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67, a stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15 % do 25 % ceny nieruchomości gruntowej. Natomiast konkretną wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób spełnienia tych świadczeń ustala się w umowie (art. 73 ust. 5 w/w ustawy). Skoro organ wykonawczy gminy zawiera w jej imieniu umowy (art. 11 ust. 1 i art. 25 ust. 1 u.g.n.), w tym także dokonuje czynności prawnych dotyczących użytkowania wieczystego nieruchomości, to w zakresie kompetencji tegoż organu pozostaje także umowne ustalenie pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste, przy zachowaniu granic określonych w art. 72 u.g.n. W kontekście tych przepisów należy przyjąć, że kwestia wysokości pierwszej wpłaty oraz ewentualnego rozłożenia tej należności na raty mieści się w zakresie kompetencji wójta kształtującego w imieniu gminy treść zawieranej umowy. Warunki przeniesienia własności konkretnej nieruchomości, w tym także nieruchomości lokalowej, zostają skonkretyzowane w akcie notarialnym przenoszącym własność, a umowę tę zawiera organ wykonawczy gminy działający w granicach ustawowych kompetencji. Identyczne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r., w sprawie o sygn. akt II SA/Wr 554/07.

Ponieważ w badanej uchwale Rada Gminy Otyń uregulowała kwestie, które mocą przepisów powszechnie obowiązujących zostały powierzone kompetencji Wójta, jako organu wykonawczego gminy, doszło do istotnego naruszenia przepisów prawa. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności Uchwały Nr XII.104.2011 w całości.

#### **Pouczenie:**

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Otrzymują:

1. adresat,
2. ad acta,
3. redakcja Dziennika Urzędowego.

*30.12.2014*  
**Adrian Horoszko**  
radca prawny

**R-ZG-G-345**

*Horoszko*

Z up. WOJEWODY LUBUSKIEGO

*Teresa Kaczmarek*  
Dyrektor  
Wydziału Nadzoru i Kontroli