

**UCHWAŁA Nr LVII/272/18**  
**RADY MIEJSKIEJ MIEROSZOWA**  
**z dnia 31 lipca 2018 r.**

**w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargi na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1302) Rada Miejska Mieroszowa uchwala, co następuje :

§ 1. Udziela się odpowiedzi na skargę Prokuratora Rejonowego w Wałbrzychu o wniesioną pismem z dnia 12 lipca 2018 r. na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Przekazuje się do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, skargę o której mowa w § 1 wraz z udzieloną na nią odpowiedzią.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miejskiej.

§ 4. Udziela się pełnomocnictwa procesowego Kancelarii Radcy Prawnego Lucyna Stelmaszak – Górka, ul. Partyzantów 117/1, 51-679 Wrocław do reprezentowania Rady Miejskiej Mieroszowa w postępowaniu przed sądami administracyjnymi, w tym Naczelnym Sądem Administracyjnym.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mieroszowie.



PRZEWODNICZĄCA RADY

Maria Chmieleńska

**Uzasadnienie**

**do Uchwały w sprawie przekazania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu skargi na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów**

Pismem z dnia 12 lipca 2018 r. Prokurator Rejonowy w Wałbrzychu wniósł skargę na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów w wyniku czego doszło do istotnego naruszenia przepisu polegającego na przekroczeniu przez Radę Miejską Mieroszowa upoważnienia ustawowego.

Zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1302) skarga do sądu administracyjnego wnoszona jest za pośrednictwem organu, którego działanie lub bezczynność są przedmiotem skargi.

Organ, którego skarga dotyczy zobowiązany jest do przekazania skargi sądowi administracyjnemu wraz z aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie 30 dni od dnia jej wniesienia. W przypadku nie zastosowania się do powyższych obowiązków, sąd na wniosek skarżącego może orzec o wymierzeniu organowi grzywny (art. 55 ustawy).

Z uwagi na powyższe podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne celem wypełnienia obowiązków nałożonych na organ ww. ustawą.

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

*Maria Chmielnicka*

**RADA MIEJSKA  
MIEROSZOWA**  
Pl. Niepodległości 1  
58-350 MIEROSZÓW

załącznik  
do Uchwały Nr LVII/272/18  
Rady Miejskiej Mieroszowa  
z dnia 31 lipca 2018 r.

Mieroszów, dnia 31 lipca 2018 r.

BRM. 0751.2.2018

**WOJEWÓDZKI SĄD ADMINISTRACYJNY**

**we Wrocławiu**

**ul. Świętego Mikołaja 78-79**

**50-951 Wrocław**

**Skarżący :** Prokurator Rejonowy  
Plac Magistracki 7  
58-300 Wałbrzych

**Organ administracji :** RADA MIEJSKA MIEROSZOWA  
pl. Niepodległości 1  
58-350 Mieroszów

**Odpowiedź na skargę**

**wniesioną przez Prokuratora Rejonowego, przekazaną pismem na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów**

Na podstawie przepisu art. 54 §1 i §2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1302 ), działając w imieniu Rady Miejskiej Mieroszowa przekazuję skargę na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów

W odpowiedzi na wskazaną wyżej skargę niniejszym podnoszę, iż Rada Miejska Mieroszowa wnosi o oddalenie skargi na ww uchwałę.

## Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 maja 2014 roku Rada Miejska Mieroszowa podjęła Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów.

W dniu 12 lipca 2018 r. Prokurator Rejonowy w Wałbrzychu skierował za pośrednictwem Rady Miejskiej skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na Uchwałę Nr LVI/270/14 Rady Miejskiej Mieroszowa z dnia 29 maja 2014 roku w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości gruntowych innych niż rolne stanowiących własność Gminy Mieroszów zarzucając naruszenie art. 18 ust. 2 pkt. 9a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami, w wyniku czego doszło do istotnego naruszenia przepisu polegającego na przekroczeniu przez Radę Miejską Mieroszowa upoważnienia ustawowego i niedopuszczalne wyrażenie w §1 uchwały generalnej zgody na odstąpienie od przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości gruntowych innych niż rolne we wszystkich przypadkach oddawania nieruchomości w dzierżawę lub najem w zaistnieniu wskazanych ogólnie sytuacji, podczas gdy rada gminy była uprawniona na podstawie tego przepisu jedynie do wyrażenia zgody o charakterze indywidualnym, w skonkretyzowanym przypadku co do określonej ściśle nieruchomości. Jak również istotne naruszenie art. 18 ust. 2 pkt. 9 a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art.37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami, w wyniku czego doszło do istotnego naruszenia przepisu polegające na przekroczeniu przez Radę Miejską Mieroszowa upoważnienia ustawowego i niedopuszczalne określenie w § 2 pkt. 1 uchwały, że w przypadku braku wniosku dotychczasowego dzierżawcy/najemcy, dzierżawca zostanie wyłoniony w pkt. 1 w drodze bezprzetargowej, jeżeli wpłynie jeden wniosek na dzierżawę oraz pkt 2 w drodze przetargu nieograniczonego, jeżeli wpłyną dwa lub więcej wniosków o dzierżawę, podczas gdy wskazane nakazują tryb przetargowy do zawarcia umów najmu lub dzierżawy i upoważniają jedynie radę gminy do wyrażenia zgody na odstąpienie od trybu bezprzetargowego zawarcia umów w konkretnym zindywidualizowanym przypadku, co do ściśle oznaczonej nieruchomości.

Powyższa uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.).

Organ nadzoru w stosunku do ww. uchwały nie wydał rozstrzygnięcia nadzorczego, w związku z tym uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Organ podnosi, iż skarga jest bepodstawna. Zgodnie z orzecznictwem oraz doktryną Rada w zakresie swoich kompetencji ma możliwość, na podstawie zdania drugiego art. 37 ust. 4 u.g.n., do wskazania reguł trybu bezprzetargowego zawierania umów na czas określony dłuższy niż 3 lata lub na

czas nieoznaczony. Jednocześnie przepis art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a u.s.g. określa właściwość rady gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu, który daje radzie uprawnienie do ukształtowania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Zdaniem Rady takie ukształtowanie wskazanych przepisów, które w ten sposób dopełniają się w zakresie uprawnień Rady, oraz sposobu realizacji tego uprawnienia, umożliwiło podjęcie przez Radę Miejską Mieroszowa uchwały, która ukształtowała zasady postępowania przez organ wykonawczy gminy w przypadku zawierania umów dzierżawy lub najmu na czas określony dłuższy niż 3 lata oraz czas nieokreślony.

Jako całkowicie błędne należy uznać twierdzenie skarżącego, który podnosi, iż niedopuszczalne jest podjęcie uchwały, która formułuje generalne uprawnienie do odstępowania od trybu przetargowego, zaś rada ma prawo udzielać tylko jednorazowej zgody w konkretnych sprawach indywidualnych co do ściśle określonej nieruchomości.

Wywód taki jest błędny i nie oparty w prawie, bowiem z treści zaskarżonego przepisu jak i żadnego innego przepisu prawa nie wynika aby uchwały rady miały dotyczyć wyłącznie spraw indywidualnych, a wręcz przeciwnie Rada nie ma takich uprawnień bowiem przepis art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit a u.s.g mówi o uchwale w sprawie „zasad” gospodarowania mieniem, a nie indywidualnego lub jednorazowego przypadku, gdyż uchwała może jedynie formułować normę ogólną, a nie indywidualną. Również dalsza treść przepisu wyjaśnia i wskazuje ponadto, że jedynie w braku uregulowania zasad rada będzie podejmować czynności doraźnej zgody. Zatem ustawodawca potraktował uchwały w sprawie indywidualnej zgody jako postępowanie wyjątkowe do wyłącznie do czasu kiedy rada nie ustali takowych zasad ogólnych.

Również utrwalone orzecznictwo wskazuje, iż organ stanowiący nie ma kompetencji do ingerowania w sprawach jednostkowych w zakresie gospodarowania mieniem gminy, w tym nieruchomościami, gdyż to uprawnienie to należy do wyłącznej kompetencji organu wykonawczego. Dla przykładu można wskazać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z 2 lipca 2008 r., sygn. II SA/Bd 345/08. Podejmowanie przez radę czynności, które należą do sfery wykonawczej, byłoby naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów samorządu terytorialnego na wykonawcze i stanowiące (wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 30 lipca 2014 r., sygn. II SA/Go 394/14, LEX nr 1519881). Przekazanie spraw majątkowych do kompetencji rady jest uznawane za wyjątek od zasady, że to wójt gospodaruje mieniem gminy (wyrok WSA w Olsztynie z 6 listopada 2012 r., sygn. II SA/Ol 1092/12). Takie przekazanie uprawnień, jako wyjątek, musi być interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał wszystkich spraw istotnych z punktu widzenia gospodarki gminy (por. np. wyrok WSA w Warszawie z 7 października 2004 r., sygn. II SA 3144/03). Przy określaniu zasad gospodarowania nieruchomościami, rada opracowuje tylko zbiór reguł postępowania wójta w tym zakresie, z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie zawieranej przez gminę, reprezentowanej przez jej organ wykonawczy. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy

o gospodarce nieruchomościami gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt. Wskazywanie wójtowi, w jaki sposób ma realizować zadania wynikające z art. 25 ust. 1 u.g.n., stanowiłoby przekroczenie delegacji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) u.s.g. (wyrok WSA we Wrocławiu z 3 grudnia 2008 r., sygn. II SA/Wr 335/08)

Znamiennym jest również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26.02.2016 r. w sprawie sygn. akt I OSK 2534/15, w którym Sąd wskazał, że: „...rada gminy może udzielić generalnej zgody na dokonywanie czynności przez wójta w sprawach majątkowych gminy w odniesieniu do umów zawartych na czas oznaczony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony poprzez uchwalenie zasad obrotu nieruchomościami, nie ma przeszkód, aby taka generalna zgoda dotyczyła także zawierania umów kolejnych po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.”

Zatem również dalej idący zarzut nr 2 skargi odnośnie formułowanego rozwiązania dotyczącego sposobu postępowania w przypadku braku wniosku dotychczasowego dzierżawcy/najemcy co do nieprzeprowadzania przetargu w przypadku wpływu tylko pojedynczego wniosku na dzierżawę/najem nieruchomości jest błędny bowiem, jak to zostało opisane wyżej Rada ma kompetencję do określenia innego sposobu niż w trybie przetargowym realizowania czynności, które zmierzają do zawierania umów na nieruchomości inne niż rolne, w tym swobodne kształtowanie reguł związanych z hipotetycznymi i abstrakcyjnymi sytuacjami, jakie mogą mieć miejsce.

Należy uznać, że taka regulacja podjętej uchwały mieści się w ramach kompetencji Rady Miejskiej Mieroszowa w oparciu o art. 18.ust. 2 pkt. 9 lit. a u.s.g. oraz dopuszczalnego ukształtowania zgody ogólnej dla stosowania procedury w sposób odmienny niż wynika ze zdania pierwszego art. 37 ust. 4 u.g.n., co w efekcie powoduje, że skarga jest oczywiście bezpodstawna i winna być oddalona, o co organ wnosi jak na wstępie pisma.

**PRZEWODNICZĄCA RADY**

*Maria Chmielnicka*