

26.03.2008
wpłynęło dnia

podpis

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, dnia 25 marca 2008r.

NK. 0911 - 125 /08

*prof. Kowale
26.03.2008*

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r nr 142, poz. 1591 z późn.zm.) **stwierdzam nieważność §21, 25,29 i 31 od słów „oraz kiedy decyzja...” uchwały Nr XIII/102/08 Rady Gminy Kowale Oleckie z dnia 14 lutego 2008r w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowale Oleckie.**

Uzasadnienie

Rada Gminy Kowale Oleckie, działając zgodnie z upoważnieniem ustawowym wynikającym z art. 18 ust.2 pkt9 lit.a ustawy o samorządzie gminnym, podjęła uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowale Oleckie.

Zgodnie z powołanym przepisem do wyłącznej właściwości rady należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub 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. Ponadto zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. tj. 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm./, w przypadku zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Z powyższych przepisów wynika, iż Rada Gminy nie posiada kompetencji do regulowania zasad zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy do lat 3.

Tymczasem Rada Gminy upoważniła w §21 - przedmiotowych zasad - wójta do zawierania bez przetargu umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony do lat 3. Wprawdzie powołana jednostka redakcyjna zasad, odnosi się również do przedłużania w/w umów na

następne takie okresy, do czego Rada Gminy jest uprawniona, jednakże z uwagi na jej konstrukcję normatywną, nie jest możliwe uchylenie jej tylko w części. Mogłoby to bowiem powodować powstanie wątpliwości interpretacyjnych, a przede wszystkim nie odzwierciedlać intencji Rady Gminy w Kowalach Oleckich w zakresie wydzierżawiania i oddawania w najem nieruchomości na dalszy okres, po upływie 3- letniego okresu.

W §25 Rada Gminy wprowadziła definicję pojęcia budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Zapisy te zostały podjęte bez podstawy prawnej. Zgodnie bowiem z art. 146 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami /Dz.U. tj. 2004, nr 261, poz. 2603 ze zm./ rada gminy jest upoważniona wyłącznie do podjęcia uchwały ustalającej wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej.

Z kolei w §29 przedmiotowych zasad Rada Gminy ustaliła, iż wysokość opłaty dotyczy również nieruchomości, których wartość wzrośnie w wyniku podziału lub scalenia. Przepis ten rażąco narusza art. 104 ust.2 pkt. 7 w/w ustawy, który przewiduje, iż ustalenie wysokości opłaty adiacenckiej zawiera uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości.

Powyższe odnosi się również do §31 przedmiotowych zasad, co do sformułowania od słów „oraz kiedy decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna”.

Nie posiadając do tego kompetencji, Rada Gminy w §32 załącznika do niniejszej uchwały ustaliła również, iż opłata adiacencka jest pobierana w przypadku finansowania lub współfinansowania inwestycji przez Gminę. Tymczasem ustawodawca w art. 143 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazał jeszcze inne źródła finansowania urządzeń infrastruktury technicznej, powodujące powstanie obowiązku ponoszenia przez właściciela nieruchomości ich kosztów. Tym samym Rada Gminy, wprowadzając zakwestionowany zapis do przedmiotowych zasad bezpodstawnie, ograniczyła zakres obowiązków właścicieli nieruchomości nałożone bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

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

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Marian Podgórski

Otrzymuje:

1/ Przewodniczący Rady Gminy Kowale Oleckie,

2/ Wójt Gminy Kowale Oleckie