

**UCHWAŁA NR RG-XLVI/549/22
RADY GMINY NOWINY**

z dnia 28 marca 2022 r.

**w sprawie uchylenia uchwały w sprawie: ustalenia minimalnych stawek
czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiących
własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Sitkówka-Nowiny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1,
art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r.
poz. 559)

Rada Gminy Nowiny uchwala, co następuje:

§ 1. Uchyla się uchwałę Nr RG-XIV/111/11 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie: ustalenia minimalnych stawek czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Sitkówka-Nowiny (Dz. Urz. Woj. Św. z 2012 r., poz. 136).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowiny.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk

Uzasadnienie

Uchwałą Nr RG-XIV/111/11 Rady Gminy Sitkówka-Nowiny z dnia 30 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Św. z 2012 r., poz. 136) określono minimalne stawki czynszu z tytułu dzierżawy lub najmu nieruchomości stanowiących własność lub użytkowanie wieczyste Gminy Sitkówka-Nowiny. Wówczas za podstawę prawną przedmiotowej uchwały uznano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Zgodnie z nim do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie 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.

To określanie zasad należy rozumieć jako zbiór podstawowych reguł postępowania dla organu wykonawczego. Uchwała podejmowana na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zawiera granice, w jakich muszą się zmieścić dokonywane przez wójta czynności, wymagania jakim ma odpowiadać obrót nieruchomościami gruntowymi danej gminy, cele, jakie mają być osiągnięte przez czynności wójta, czy okoliczności jakie należy uwzględnić podejmując decyzje w tych sprawach. Przy czym zasady uchwalane przez radę nie mogą wkraczać, ani też modyfikować już ustawowo uregulowanej materii. Jednocześnie z ww. przepisu wynika konieczność uzyskania zgody rady gminy do dokonania czynności w sprawie majątkowej gminy, przekraczającej zakres zwykłego zarządu tylko w przypadku, gdy nie zostały określone zasady gospodarowania mieniem gminy. Wobec tego w przypadku, kiedy podjęta została uchwała rady gminy w sprawie zasad gospodarowania mieniem gminy, organ ten może modyfikować powyższe zasady jedynie w drodze zmiany czy uchylenia dotychczasowych reguł. Nie ulega wątpliwości, że każda czynność wykraczająca poza obowiązujące uregulowania prawne będzie działalnością wykonywaną bez wymaganego upoważnienia i jako taka nie może być dozwolona.

Zgodnie z przepisami ustawy o samorządzie gminnym organem wykonawczym gminy jest wójt (art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym), a rada gminy jest organem stanowiącym i kontrolnym (art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym). Żaden z powyższych organów nie może podejmować czynności, które należą do sfery działania drugiego organu. Przeciwnie działanie byłoby naruszeniem wyrażonej w przepisie art. 169 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasady podziału organów

gminy na stanowiące i wykonawcze. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób ścisły, literalny. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wprowadzania kompetencji w drodze analogii.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu stanowi więc wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w myśl której zarząd mieniem komunalnym należy do wójta i nie może być interpretowany rozszerzająco. Gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wydzierżawianiu, wynajmowaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz wykonywaniu czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu windykacji tych należności (art. 25 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23. ust. 1 pkt 5 i 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami). Przekazanie w drodze wyjątku pewnych spraw do kompetencji rady gminy nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę rozstrzygnięć, w drodze uchwał, w odniesieniu do wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy i to bez względu na motywy takich działań. Przypisane ustawowo danemu organowi gminy kompetencje nie mogą być wykonywane przez inny organ gminy, chyba że ustawa na to zezwala.

Wykładnia przywołanych przepisów nie wyznacza jednak kompetencji rady gminy do ustalania minimalnych wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem gruntów komunalnych na terenie gminy. Określenie wysokości tych stawek mieści się bowiem w pojęciu gospodarowania mieniem komunalnym, o którym mowa w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, co oznacza, że określenie dolnej granicy wysokości stawki czynszu za dzierżawę lub najem gruntów gminnych mieści się w kompetencjach wójta, w zakresie bieżącego zarządu mieniem i kształtowania treści stosunków zobowiązaniowych (wyrok NSA z dnia 18 grudnia 2019 r., I OSK 923/18).

Stąd podjęcie niniejszej uchwały w przedstawionej formie jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Pyk