



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.849.2023

Łódź, 9 października 2023 r.

Rada Powiatu w Brzezinach

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 79 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526, z 2023 r. poz. 572)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXIII/344/23 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 30 sierpnia 2023 r. zmieniającej Uchwałę NR XLVI/262/09 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Brzezińskiego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 sierpnia 2023 r. Rada Powiatu w Brzezinach podjęła uchwałę Nr LXXIII/344/23 zmieniającą Uchwałę Nr XLVI/262/09 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Brzezińskiego. Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 11 września 2023 r.

Podjęcie przedmiotowej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Powiatu w Brzezinach zawiadomienia z 14 września 2023 r. znak: PNIK-I.4131.849.2023, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

Pismem z 21 września 2023 r., znak: OK.0004.20.2023 Przewodniczący Rady Powiatu w Brzezinach złożył stosowne wyjaśnienia, które nie zostały uznane przez organ nadzoru za wystarczające.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Podstawę podjęcia uchwały Nr LXXIII/344/23 Rady Powiatu w Brzezinach stanowił art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym zwanej dalej ustawą oraz art. 13 ust. 1

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

W ocenie organu nadzoru uchwała Nr LXXIII/344/23 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 30 sierpnia 2023 r. zmieniająca Uchwałę NR XLVI/262/09 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Brzezińskiego narusza prawo w sposób istotny.

Kwestionowaną uchwałą Rada Powiatu w Brzezinach dokonała zmiany uchwały Nr XLVI/262/09 z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Brzezińskiego w ten sposób, że § 3 ust. 3 tej uchwały nadano nowe brzmienie: „Minimalne stawki czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych stanowiących własność Powiatu Brzezińskiego określono w załączniku nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały”. Ponadto załącznikom nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały również zmieniono brzmienie poprzez ustalenie nowych minimalnych miesięcznych stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali wchodzących w skład zasobu nieruchomości Powiatu Brzezińskiego (załącznik nr 1) oraz poprzez ustalenie nowych minimalnych stawek czynszu za dzierżawę lub najem gruntów (załącznik nr 2).

Zgodnie z treścią art. 12 pkt 8 lit. a ustawy do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu 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 powiatu 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 zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady powiatu.

Z kolei art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały 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.

Nie ulega wątpliwości, że Rada Powiatu władna jest określić w drodze aktu prawa miejscowego wyłącznie te zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiący własność Powiatu Brzezińskiego, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 12 pkt 8 lit. a ustawy czyli regulacja ta może dotyczyć jedynie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i to zawieranych na okres powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony oraz przy ich przedłużeniu, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Tym samym organ stanowiący władny jest ustalić zasady dzierżawy gruntów czy najmu budynków i lokali z nawiązaniem do trybu oddania w dzierżawę czy najem oraz okresu trwania dzierżawy bądź najmu, przy czym ustalenie stawek minimalnych czynszu nie mieści się w pojęciu zasad zawierania umów, a tym samym w wyżej przywołanej delegacji ustawowej. Takie stanowisko jest prezentowane w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego w odniesieniu do analogicznej regulacji zawartej w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.). Jak wskazał NSA „przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym nie pozwala na określenie w uchwale rady gminy postanowień wiążących wójta w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów, poprzez określenie w tej uchwale stawek minimalnych czynszu” (por. wyrok z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 873/14 i z dnia 7 października 2020 r., sygn. akt I OSK 2141/18).

Ponadto stosownie do art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy podmiotem posiadającym kompetencje do gospodarowania mieniem powiatu jest zarząd powiatu. Należy zauważyć, że określenie w uchwale minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność powiatu mieści się w pojęciu gospodarowania mieniem powiatu (por. wyrok NSA z dnia 17 lipca 2014 r., sygn. akt I OSK 873/14 i z dnia 7 października 2020 r., sygn. akt I OSK 2141/18). Wprawdzie powyższe wyroki dotyczą kompetencji organu wykonawczego gminy, ale mogą mieć również zastosowanie do niniejszej sprawy.

Wreszcie wskazać należy, że na mocy art. 25b ustawy o gospodarce nieruchomościami, powiatowym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd powiatu. Przepisy art. 25 ust. 2 i 2a stosuje się odpowiednio. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie zasobem polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 tej ustawy. Art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera katalog czynności, które są „w szczególności” formami gospodarowania. W pkt 7a wskazanego przepisu ustawodawca zamieścił kompetencję do wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania nieruchomości wchodzących w skład zasobu.

W świetle powyższego powołana podstawa prawna uchwały nie upoważnia Rady Powiatu w Brzezinach do określenia minimalnych miesięcznych stawek czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali wchodzących w skład zasobu nieruchomości Powiatu Brzezińskiego

oraz minimalnych stawek czynszu za dzierżawę i najem gruntów, bowiem organem wyłącznie upoważnionym do decydowania o wysokości stawek czynszu najmu lub dzierżawy nieruchomości stanowiących własność powiatu jest jego zarząd.

Dodatkowo organ nadzoru zwraca również uwagę na naruszenie Zasad techniki prawodawczej. Zgodnie z § 129 ust. 2 w związku z § 143 załącznika do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), w tytule rozporządzenia zmieniającego określenie przedmiotu rozporządzenia rozpoczyna się od zwrotu: "zmieniające rozporządzenie w sprawie ...", pomijając nazwę organu, który wydał rozporządzenie zmieniane, i datę wydania tego rozporządzenia, a także oznaczenie dzienników urzędowych, w których zostało ogłoszone rozporządzenie zmieniane i jego zmiany albo ostatni tekst jednolity i jego zmiany. Tym samym tytuł przedmiotowej uchwały nie spełnia tychże wymogów.

Reasumując, uchwała Nr LXXIII/344/23 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 30 sierpnia 2023 r. zmieniająca Uchwałę NR XLVI/262/09 Rady Powiatu w Brzezinach z dnia 28 września 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Brzezińskiego w istotny sposób narusza prawo tj.: art. 12 pkt 8 lit. a w związku z art. 32 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym oraz art. 25b ustawy o gospodarce nieruchomościami, co powoduje konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

Stosownie do treści art. 79 ust. 1 ustawy o samorządzie powiatowym, uchwała organu powiatu sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej doręczenia organowi nadzoru. Wobec powyższego wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Karol Młynarczyk

Do wiadomości:

Zarząd Powiatu w Brzezinach