

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO
Nr NK-I.4131.278.2016.ABej

z dnia 23 sierpnia 2016 r.

Rada Miejska w Trzcielu

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) stwierdzam nieważność § 1 ust. 2 Uchwały Nr XIX/135/2016 Rady Miejskiej w Trzcielu z dnia 14 lipca 2016 r. w sprawie: wyrażenia zgody na bezprzetargowe oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowej na okres powyżej 3 lat.

Uzasadnienie

W dniu 14 lipca 2016 r. Rada Miejska w Trzcielu podjęła Uchwałę Nr XIX/135/2016 w sprawie: wyrażenia zgody na bezprzetargowe oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowej na okres powyżej 3 lat. Przedmiotowa uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 25 lipca 2016 r.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że badana uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, tj. art. 11 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm. - zwanej dalej " ustawą").

Przedmiotowa uchwała została podjęta m. in. na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Przepis ten daje więc podstawę radzie gminy wyłącznie do wyrażenia zgody lub odmowy wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia przez organ wykonawczy gminy umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Zawarcie zaś samej umowy i ustalenie warunków dzierżawy nieruchomości gminnej należy do wójta gminy - w tym przypadku Burmistrza Trzciela. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy w brzmieniu: z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego są ich organy wykonawcze.

To wójt gminy jako organ wykonawczy składający oświadczenie woli w imieniu gminy jest zobowiązany i uprawniony do ustalania treści umowy dzierżawy, w tym nakładania na dzierżawcę obowiązków i ograniczeń, a do takich należy nie ograniczanie przez dzierżawcę dostępu do plaży.

Z przedmiotowej uchwały nie wynika, czy działka podlegająca dzierżawie przylega bezpośrednio do wód jeziora, dlatego też wskazać należy, że w takim przypadku (przylegania bezpośrednio do wód jeziora) ograniczenia w zakresie korzystania z gruntów bezpośrednio przylegających do powierzchniowych wód publicznych wprowadza art. 27 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 469 ze zm.). W art. 27 ust. 1 tej ustawy ustalono, że zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

Artykuł 27 prawa wodnego wprowadza zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar. Adresatem tego zakazu jest każdy, choć w istocie jest to zakaz dotyczący jedynie właścicieli nieruchomości bezpośrednio przyległych do wód publicznych. Wprawdzie istnieje możliwość, aby zakaz ten naruszył np. dzierżawca nieruchomości, jej najemca czy nawet podmiot, który jest jedynie jej posiadaczem, niemniej jednak właściciel nieruchomości ma instrumenty prawne do tego, aby usunąć takie grodzenie lub uniemożliwić jego postawienie, chociażby poprzez roszczenie negatoryjne. - tak Bartosz Rakoczy w „ Prawo wodne. Komentarz.", Rakoczy B. (red.), Bukowski Z., Szuma K., wyd. LEX 2013.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, iż Rada Miejska w Trzcielu podejmując Uchwałę Nr XIX/135/2016 w sprawie: wyrażenia zgody na bezprzetargowe oddanie w dzierżawę nieruchomości gruntowej na okres powyżej 3 lat, w części, tj. § 1 ust. 2 naruszyła w sposób istotny art. 11 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przekroczenie upoważnienia ustawowego i wkroczenie w kompetencje Burmistrza Trzciela.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim, w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia, za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust.1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek