

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Dziwnowie
z dnia r.

w sprawie rozpatrzenia skargi na Burmistrza Dziwnowa

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) w zw. z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572) Rada Miejska w Dziwnowie

uchwała, co następuje:

§ 1

Po rozpatrzeniu skargi Pana [...] na działalność Burmistrza Dziwnowa uznaje się skargę za bezzasadną z powodów zawartych w uzasadnieniu do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miejskiej, zobowiązując go do przesłania odpisu niniejszej uchwały wraz ze stanowiskiem Rady Miejskiej skarżącemu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

W dniu 14 października 2024 r. do Urzędu wpłynęło pismo Pana [...] w przedmiocie „skargi na decyzję Burmistrza Gminy Dziwnów w sprawie wysokości stawki za dzierżawę terenu położonego w Międzywodziu przy ul. Klonowej 17, a stanowiącej część działki numer 217/53 o powierzchni 200 m kwadratowych”. W związku z tym, iż w treści tegoż pisma Pan [...] faktycznie podniósł zarzuty dotyczące działalności Burmistrza Dziwnowa Rada Miejska w Dziwnowie zakwalifikowała rzeczne pismo jako *skargę dotyczącą zadań lub działalności burmistrza* w rozumieniu art. 229 pkt 3 Kodeksu postępowania administracyjnego (dalej „k.p.a.”). W związku z powyższym, na podstawie przywołanego art. 229 pkt 3 k.p.a. Rada Miejska w Dziwnowie uznała się za organ właściwy do rozpoznania przedmiotowej skargi.

Pan [...], w ww. piśmie podnosi względem Burmistrza Dziwnowa zarzut w postaci „*niesprawiedliwego naliczania czynszu za dzierżawę 200 m² terenu*”, który skarżący wydzierżawia od gminy na potrzeby własne i rekreację od wielu lat. Pan [...] wskazuje bowiem, iż ustalona roczna stawka czynszu w wysokości 30 zł za 1 m² – w porównaniu do stawek uzgodnionych z innymi dzierżawcami nieruchomości w Międzywodziu – jest rażąco wygórowana.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, celem ustalenia okoliczności faktycznych niniejszej sprawy zwróciła się do Burmistrza Dziwnowa z prośbą o zajęcie stanowiska w odniesieniu do podniesionych zarzutów. Burmistrz Dziwnowa w piśmie z dnia 4 listopada 2024 r. wskazał, że przeprowadzona „*procedura zmierzająca do przedłużenia dzierżawy gruntu, o którym mowa powyżej prowadzona jest na wniosek dzierżawcy, który wyraził gotowość dalszego użytkowania terenu komunalnego*”. Dodatkowo wskazał, że „*zapropozowany dzierżawcy roczny czynsz dzierżawny netto w kwocie 6.000 zł określony został zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 2 lutego 2009 r. Nr XLVI/297/2009 w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za wydzierżawiane gruntu na terenie gminy Dziwnów zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 19 kwietnia 2017 r. Nr XXIX/317/2017 w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 2 lutego 2009 r. Nr XLVI/297/2009 w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za wydzierżawiane gruntu na terenie gminy Dziwnów*” przez co – w ocenie Burmistrza – w sprawie z pewnością nie doszło do naruszenia aktu prawa miejscowego.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji, po zapoznaniu się ze sprawą postanowiła uznać przedmiotową skargę za bezzasadną.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że Komisja Skarg Wniosków i Petycji w całości zgadza się ze stanowiskiem Burmistrza Dziwnowa zawartym w piśmie z dnia 4 listopada 2024 r. Uzasadniając powyższe, należy wyjść od przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 tej ustawy:

*Do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących a) **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.*

Zgodnie zaś z art. 30 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy:

Do zadań wójta należy w szczególności: 3) gospodarowanie mieniem komunalnym.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że ustawa o samorządzie gminnym – w kontekście gospodarowania mieniem komunalnym - dokonuje podziału kompetencji między radą gminy, a wójtem. Rada gminy jako organ stanowiący i kontrolny, jest upoważniona do ustalania zasad, względnie kryteriów gospodarowania mieniem komunalnym, natomiast wykonywanie bezpośredniego zarządu tym mieniem, między innymi poprzez składanie oświadczeń woli w imieniu gminy, czyli podejmowanie czynności z zakresu prawa cywilnego, należy do właściwości wójta. Co więcej określona tymi przepisami właściwość wójta w zakresie gospodarowania mieniem gminnym nie wyklucza dopuszczalności ustalania właśnie w drodze uchwały rady gminy ogólnych, wiążących wójta, zasad gospodarowania tym mieniem, podejmowanej na podstawie upoważnień zawartych w ustawach szczególnych i ustawie o samorządzie gminnym.

W oparciu o powyższą wykładnię przepisów ustawy o samorządzie gminnym Rada Miejska w Dziwnowie podjęła uchwałę z dnia 2 lutego 2009 r. Nr XL VI/297/2009 w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za wydzierżawiane gruntu na terenie gminy Dziwnów zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 19 kwietnia 2017 r. Nr XXIX/317/2017 w sprawie zmiany uchwały Rady Miejskiej w Dziwnowie z dnia 2 lutego 2009 r. Nr XL VI/297/2009 w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za wydzierżawiane gruntu na terenie gminy Dziwnów. Rzeczona uchwała – jak wskazuje na to chociażby jej tytuł – ustala **minimalne stawki czynszu za wydzierżawianie gruntu na terenie Gminy Dziwnów**, które są w tym zakresie są dla Burmistrza wiążące. Co jednak istotne ww. uchwała **w żaden sposób nie ogranicza lub co więcej - nie odbiera kompetencji organu wykonawczego gminy** do samodzielnego ustalenia konkretnej stawki czynszu najmu w konkretnej umowie dzierżawy **na wyższym poziomie**, aniżeli ten, który wynika z ww. uchwały. I taka sytuacja wystąpiła właśnie na gruncie niniejszej sprawy. Burmistrz Dziwnowa słusznie wskazał, że *minimalna roczna stawka czynszu netto za dzierżawę 1m² gruntu z przeznaczeniem na rekreację na potrzeby własne wynosi 5,00 zł*. W świetle powyższego zatem ustalona w ramach zawartej ze skarżącym umowy dzierżawy stawka w wysokości 30 zł za 1 m² jest zgodna z ww. uchwałą, a co za tym idzie, w sprawie nie doszło do jakiegokolwiek naruszenia prawa przez Burmistrza Dziwnowa.

Warto w tym miejscu dodać, że w świetle przepisów kodeksu cywilnego umowa dzierżawy jest umową prawa cywilnego. Czynsz z tytułu umowy dzierżawy należy zaś do elementów przedmiotowo

istotnych i to właśnie te elementy strony ustalają w jej treści. Przy zawieraniu umowy cywilnoprawnej, której przedmiotem jest nieruchomości, gminę reprezentuje jej organ wykonawczy, tj. wójt, burmistrz lub prezydent miasta, i to on w drodze negocjacji ustala stawki. Podejmowanie zaś czynności z zakresu prawa cywilnego, np. w przedmiocie zawierania umów dzierżawy, należy do wyłącznej kompetencji wójta jako reprezentanta gminy, któremu nie można bez wyraźnego upoważnienia ustawowego narzucać elementów umowy i tym samym ograniczać obowiązującą swobodę umów. Z tych też przyczyn – niezależnie od oceny zarzutów samej skargi – Rada Miejska w Dziwnowie nie byłaby uprawniona do podjęcia uchwały zmieniającej ustaloną w ramach zawartej pomiędzy Gminą a skarżącym umowy dzierżawy.

Tym bardziej, że jak wynika z pisma z Burmistrza, pomiędzy stronami prowadzone były negocjacje, które zakończyły się ustaleniem stawki w wysokości 30 zł za 1 m², która to stawka została przez skarżącego w pełni zaakceptowana. Skoro tak, to w sprawie brak jest podstaw do tego, aby stawka ta uległa zmianie tylko z tego powodu, że strony innych umów dzierżawy z Gminą wynegocjowały inną, niższą stawkę.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji