



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 13 grudnia 2013 r.

Poz. 6459



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NK-N.4131.165.25.2013.KW

Wrocław, dnia 6 grudnia 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) Wojewoda Dolnośląski – Organ Nadzoru nad działalnością jednostek samorządu terytorialnego

stwierdza nieważność

uchwały Nr XXXII/238/2013 Rady Miejskiej w Złotym Stoku z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok na lata 2014 – 2018.

uzasadnienie

Na sesji w dniu 30 października 2013 r., działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska w Złotym Stoku podjęła uchwałę Nr XXXII/238/2013 w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok na lata 2014 – 2018.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 7 listopada 2013 r.

W trakcie postępowania nadzorczego dotyczącego przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził jej podjęcie z istotnym naruszeniem art. 21 ust. 1 w zw. z art. 21 ust. 2 pkt 1, pkt 5 oraz pkt 8 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

Podejmując przedmiotową uchwałę Rada zrealizowała przyznane jej przez ustawodawcę upoważnienie określone w art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z tą regulacją, rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Ustawodawca przyznając radzie gminy ww. upoważnienie w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów postanowił ponadto, że wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien być opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmować w szczególności:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;

- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - b) planowaną sprzedaż lokali.

W tym miejscu stwierdzenia wymaga, że program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy ma charakter aktu planowania, aktu polityki gminnej, który powinien kształtować politykę gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym przez organy gminy. Program powinien zatem, przy spełnieniu wymogów co do jego treści określonych w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, zawierać zarówno aktualną ocenę stanu zasobu mieszkaniowego gminy, jak również stanowić pewną prognozę na przyszłość w zakresie faktycznego gospodarowania tym zasobem. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jako zadanie własne. W celu realizacji tego zadania na podstawie art. 20 ustawy o ochronie praw lokatorów gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Jednocześnie w przypadku utworzenia gminnego zasobu mieszkaniowego powstaje potrzeba gospodarowania nim zgodnie z przeznaczeniem do jakiego został utworzony, a więc dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

W związku z powyższym program określający wszystkie elementy wskazane przez ustawodawcę powinien w sposób kompleksowy normować kwestię gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na kolejne lata (na co najmniej pięć kolejnych lat), ponieważ tylko takie ukształtowanie treści programu może spełnić swoją funkcję zakreślenia kierunków i celów działania w zakresie gospodarowania zasobem.

Z redakcji przepisu art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów należy wywieść wniosek, że ustawodawca wskazał w sposób enumeratywny na te elementy wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, które są niezbędne w uchwale regulującej przedmiotową kwestię. Są to zagadnienia, które ustawodawca uznaje nie tylko za niezbędne, ale także za przedmiotowo istotne dla wypełnienia funkcji, jaką ma pełnić wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego (tu: Rada Miejska) został upoważniony na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 21 ust. 2 ustawy również do poszerzenia postanowień określających wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Wynika to z faktu posłużenia się przez ustawodawcę zwrotem „w szczególności”. Jednakże należy zauważyć, że aby prawidłowo wypełnić delegację ustawową organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego przy uchwalaniu powyższego programu powinien w pierwszej kolejności mieć na uwadze elementy wskazane przez ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy i ich pełną realizację. Pominięcie przez radę gminy któregoś z wymienionych elementów programu skutkuje brakiem pełnej realizacji upoważnienia ustawowego i ma istotny wpływ na ocenę zgodności z prawem podjętego aktu (wyrok WSA w Szczecinie z 18 marca 2010 r., II SA/Sz 1416/09; wyrok WSA w Opolu z 13 grudnia 2007 r., II SA/Op 480/07; wyrok WSA w Opolu z 15 listopada 2004 r., II SA/Wr 1567/02). Rada gminy obowiązana jest bowiem przestrzegać zakresu upoważnienia, udzielonego jej przez ustawę. Niewyczerpanie zakresu przedmiotowego przekazanego przez ustawodawcę do uregulowania w drodze uchwały, skutkuje istotnym naruszeniem prawa. Zauważyć przy tym trzeba, że wszystkie kwestie określone w ust. 2 składają się na treść wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym

zasobem gminy, o czym świadczy, jak już wskazano powyżej, regulacja zawarta w art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Tymczasem analiza przedmiotowej uchwały pozwala stwierdzić, że nie zawiera ona w swej treści wszystkich z obligatoryjnych elementów, wymaganych na mocy art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Uchwała ta nie zawiera bowiem:

- 1) Prognozy dotyczącej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne – za realizację ww. elementu uchwały nie może zostać uznane samo określenie struktury lokali mieszkalnych na dzień podjęcia uchwały, nieuwzględniające prognozy i podziału na poszczególne lata obowiązywania programu.
- 2) Prognozy dotyczącej stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne – Rada wskazała jedynie, że stan techniczny mieszkaniowego zasobu gminy określa się na podstawie wyposażenia lokali mieszkalnych w centralne ogrzewanie, instalację wodociągową, kanalizację, łazienkę, co nie może zostać uznane za realizację ww. elementu uchwały. Ponadto organ nadzoru wskazuje, że wymienienie poszczególnych instalacji występujących w lokalach, nie stanowi jeszcze o stanie technicznym w jakim znajduje się zasób mieszkaniowy gminy. Na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy Rada powinna była określić stan techniczny (np. dobry, średni, zły itp.) poszczególnych lokali, względnie budynków, wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy. Należy stwierdzić, iż oba rozpatrywane tu pojęcia, a więc stanu technicznego i wyposażenia technicznego, nie są tożsame, w związku z czym nie mogą być używane zamiennie. Podkreślić trzeba, że wyposażenie techniczne to nie stan techniczny wskazany do unormowania w art. 21 ust. 2 pkt 1 ustawy. Wskazuje na to także uregulowanie art. 7 ust. 1 ustawy, gdzie określono czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokali, osobno wyróżniając w pkt 3 wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stan, natomiast w pkt 4 wyszczególniono ogólny stan techniczny budynku. Powyższe wskazuje, iż sam Ustawodawca dokonuje rozróżniania powyższych terminów.
- 3) Rada Miejska w Złotym Stoku nie zawarła również w programie materii wskazanej w art. 21 ust. 2 pkt 8 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czyli regulacji dotyczącej niezbędnego zakresu zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali.

Co więcej, treść rozdziału 5 uchwały - "Zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Złoty Stok" nie pozwala na stwierdzenie, że Rada określiła zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

Trudno uznać, aby wskazanie jako zarządcę bliżej nieokreślonego podmiotu innego niż Burmistrz Miasta i Gminy, stanowiło określenie sposobu czy też zasad zarządzania lokalami i budynkami. Regulacja ta nie znajduje zatem uzasadnienia w normie kompetencyjnej upoważniającej do podjęcia tej uchwały. Za nieuzasadnione i godzące w cechę generalności aktu prawa miejscowego należy więc uznać wskazanie przez Radę Miejską licencjonowanego zarządcy, jako podmiotu uprawnionego do zarządzania gminnym zasobem mieszkaniowym.

To Burmistrz działając na podstawie art. 30 ust. 1, ust. 2 pkt 2 i pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, czyli gospodarując mieniem Gminy i wykonując przedmiotową uchwałę, a także określając sposób jej wykonania będzie rozstrzygał o podmiotach, które będą ewentualnie za niego podejmowały określone czynności związane z wykonywaniem tej uchwały, a tym samym z zarządzaniem mieszkaniowym zasobem gminy.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że również pozostałe zapisy rozdziału 5 przedmiotowej uchwały, jako nierozdzielnie związane z § 7 ust. 1 stanowią istotne naruszenie prawa. Pozostałymi zapisami tego rozdziału Rada Miejska w Złotym Stoku określiła zadania oraz obowiązki zarządcy wskazanego w § 7 ust. 1. Ponadto, wskazania wymaga, że na podstawie art. 21 ust. 2 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów Rada Miejska upoważniona jest do określenia zasad i sposobu zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywanych zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach, nie natomiast zadań i obowiązków zarządzającego.

Zgodnie z art. 7 Konstytucji RP, organy władzy publicznej zobowiązane są do działania na podstawie i w granicach prawa. Za takie nie może zostać uznane wybiórcze, nieuwzględniające sprecyzowanego przez

ustawodawcę w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, określenie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Tym samym, skoro przedmiotowa uchwała nie wypełnia dyspozycji art. 21 ust. 2 pkt 1, pkt 5 oraz pkt 8 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów, zasadnym jest orzeczenie o nieważności uchwały w całości jako podjętej z istotnym naruszeniem art. 7 Konstytucji RP oraz art. 21 ust. 2 pkt 1, pkt 5 i pkt 8 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów.

Abstrahując od powyższego, w trakcie postępowania nadzorczego dotyczącego przedmiotowej uchwały organ nadzoru ustalił, że również poszczególne jej regulacje naruszają prawo w sposób istotny.

W § 5 uchwały, ustalając zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, Rada:

- w ust. 1 wskazała, że: „Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca do kasy wynajmującego (zarządcy) lub na wskazany przez niego rachunek, z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formę płatności”;
- w ust. 2 zawarła zapis, zgodnie z którym: „W przypadku wystąpienia zaległości czynszowych za dwa pełne okresy płatności, zarządca budynku występuje z pismem do najemcy informującym o powstałej zaległości i obowiązku jej uregulowania, wyznaczając termin spłaty zobowiązania”;
- w ust. 3 określiła, że: „W przypadku powstania zaległości czynszowej i braku możliwości ich spłaty przez wynajmującego Burmistrz może:

- 1) zaproponować zamianę na lokal o niższym standardzie wyposażenia, mniejszej powierzchni;
- 2) zlecić zarządcy wypowiedzenie umowy najmu”.

W tym miejscu wskazania wymaga, że określając zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu Rada nie jest władna do stanowienia odnośnie ww. kwestii. Na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zgodnie z którym gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, podmiotem uprawnionym do gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest Burmistrz. Zdaniem Organu Nadzoru działając na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz określając m.in. zasady polityki czynszowej Rada nie jest władna do wskazywania, ani tego, w jakim terminie powinna nastąpić płatność czynszu, ani też tego, jakie następstwa będzie miała zaległość czynszowa. Działanie takie nie może zostać uznane za określenie zasad polityki czynszowej i jako takie wykracza poza przyznane Radzie upoważnienie wynikające z normy kompetencyjnej stanowiącej podstawę do podjęcia omawianej uchwały.

W zakresie umowy najmu ustawodawca pozostawił stronom swobodne kształtowanie ich stosunku zobowiązaniowego. Zgodnie z art. 659 Kodeksu cywilnego czynsz jest rodzajem opłaty cywilnoprawnej ponoszonej przez najemcę w zamian za możliwość używania rzeczy przez czas oznaczony bądź nieoznaczony. Ustawodawca pozostawił woli stron stosunku najmu ustalenie terminu oraz sposobu płatności czynszu, a także kwestie postępowania w przypadku powstania zaległości czynszowej. Swoboda stron umowy najmu doznaje ograniczenia jedynie przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa rangi ustawowej regulujące kwestie związane z najmem (np. Kodeks cywilny, przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów i inne).

Podkreślenia wymaga, że zdaniem Organu Nadzoru §5 przedmiotowej uchwały narusza także art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy należy do właściwości Burmistrza. Mając na uwadze treść przytoczonego przepisu, należy stwierdzić, że zawieranie umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu gminy ustawodawca powierzył wójtowi, który realizuje w ten sposób kompetencję wynikającą z cytowanego przepisu ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustawodawca sam określił zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy, wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres właściwości organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym, czyli de facto, wykonywanie niniejszej uchwały i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu gminy, ustawodawca powierzył wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi). W tym miejscu należy również stwierdzić, że Burmistrz gospodarując mieniem gminy i zawierając umowę najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok, a z drugiej strony najemca mogą, zgodnie z art. 353¹ Kodeksu cywilnego, ułożyć stosunek prawny według swe-

go uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Zdaniem Organu Nadzoru powyższe oznacza, że Rada określając zasady polityki czynszowej gminy nie jest władna do stanowienia o konkretnym sposobie postępowania Burmistrza w zakresie zawierania przez niego umów najmu, w tym do określania, w jakim terminie mają być uiszczane należności z tytułu czynszu za najem lokali czy postępowania w razie wystąpienia zaległości czynszowych.

W ocenie Organu Nadzoru powyższe potwierdza, że Rada nie była władna do określania kwestii zawartych w §5 przedmiotowej uchwały.

Według § 6 ust. 3 uchwały: „Stawka czynszu za lokale socjalne wynosi połowę stawki bazowej czynszu obowiązującego w zasobach mieszkaniowych gminy i nie stosuje się do niej czynników podwyższających lub obniżających stawkę czynszu”.

Rada podejmując przedmiotową uchwałę była uprawniona m.in. do określenia zasad polityki czynszowej. W pojęciu wspomnianej przez ustawodawcę polityki czynszowej niewątpliwie mieści się opis działań gminy (w praktyce jej organu wykonawczego), związanych z ustalaniem wysokości czynszu i przewidywania co do jego zmian na przestrzeni lat. Uprawnienie do określenia działań organu wykonawczego w tym zakresie nie oznacza, że Rada jest władna do regulowania wysokości stawki czynszu za lokal socjalny, tym bardziej, do określania sztywnej stawki tego czynszu. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Wskazanie przez ustawodawcę w jakich granicach będzie się kształtowała wysokość czynszu i postanowienie przez niego, że stawka tego czynszu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym nie oznacza, że Rada jest władna wskazać jaka stawka czynszu będzie pobierana przez Burmistrza.

Zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, do zadań wójta należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Ustawodawca sam określił zatem zadania, których realizację powierzył określonym organom gminy wskazując przy tym w sposób wyraźny zakres właściwości organu stanowiącego. Gospodarowanie mieniem komunalnym i zawieranie stosownych umów z podmiotami wynajmującymi lokale z mieszkaniowego zasobu Gminy Złoty Stok, a tym samym również ustalanie wysokości czynszów, ustawodawca powierzył Burmistrzowi. Realizując kompetencje wynikające z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym to zarządca mieniem komunalnym – wójt (burmistrz, prezydent miasta) w treści umowy z najemcą ustali stawkę czynszu najmu. Powyższe potwierdza także cytowany wcześniej przepis art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiący, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Dodatkowego podkreślenia wymaga, że również ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego wskazuje wprost w treści art. 8 pkt 1, że w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, stawki czynszu, o których mowa w art. 7, ustala organ wykonawczy tej jednostki, czyli w przedmiotowej sprawie, Burmistrz. Tym samym to Burmistrz gospodarując mieniem gminy ustali ostatecznie wysokość stawki czynszu za lokal socjalny zważając na to, aby wysokość tej stawki nie przekroczyła połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

W §12 ust. 2 załącznika uchwały Rada Miejska postanowiła, że: „W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu opinii właściwej komisji rady, Burmistrz może wstrzymać lub odmówić sprzedaży lokalu mieszkalnego mimo, że figuruje w wykazie gminnych lokali mieszkalnych przeznaczonych do sprzedaży”.

Należy stwierdzić, że art. 21 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego upoważnia Radę Miejską do uchwalania wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Artykuł 21 ust. 2 w pkt od 1 do 8 ustawy o ochronie praw lokatorów wskazuje na elementy konieczne programu, co nie wyklucza, że rada miejska zawrze w takim programie dodatkowe uregulowania, z tym, że uregulowania te nie mogą być sprzeczne z prawem.

Punkt 3 ustępu 2 art. 21 ustawy o ochronie praw lokatorów przewiduje w programie wyłącznie pozycję "planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach". Natomiast zasady sprzedaży lokali zawierają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

W świetle art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: „Właściwy organ [wójt, burmistrz, prezydent miasta – art. 4 pkt 9 cytowanej ustawy] sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieru-

chomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę”. Organ stanowiący nie ma zatem kompetencji do decydowania w kwestii przeznaczania bądź zakazu przeznaczania określonych nieruchomości do sprzedaży ponieważ zgodnie z brzmieniem powyższego przepisu, jak i art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy to wójt (burmistrz, prezydent miasta) gospodaruje nieruchomościami należącymi do gminnego zasobu nieruchomości. W pojęciu gospodarowania nieruchomościami określonym w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami mieści się m. in. zbywanie nieruchomości wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. W celu zbycia nieruchomości konieczne jest określenie nieruchomości przeznaczonych do zbycia w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1, ale jak wynika z ustawy jest to wyłączna kompetencja organu wykonawczego gminy.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w terminie 30 dni od jego doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Organu Nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 92 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.

Wojewoda Dolnośląski:

A. M. Skorupa