



REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA W OPOLU

45 - 052 OPOLE
ul. Oleska 19a

Tel. centr. 77 453 86 36,37
Tel/Fax 77 453 73 68
E-mail: rio@rio.opole.pl
www.rio.opole.pl

Opole, 31 grudnia 2013 r.

NA.III-0221-39/2013

W odpowiedzi na pismo z dnia 28 listopada 2013 r. sygn. F.300.16.2013 dotyczące udzielenia wyjaśnienia w sprawie wątpliwości co do stosowania zarządzenia nr 301/IV/05 z dnia 18 maja 2005 r. Burmistrza do określenia stawek czynszu w przypadku nieruchomości oddanych w trwały zarząd, wyjaśniam co następuje.

Trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Zasady oddawania nieruchomości stanowiących własność gmin, powiatów czy województw samorządowych określają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), a konkretnie jej art. 43 – 50.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 powołanej ustawy, jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania, a także oddania nieruchomości lub jej części w najem. Nieposiadające osobowości prawnej jednostki organizacyjne gminy, sprawujące trwały zarząd, działają w istocie jak organy osoby prawnej, którą jest gmina. Mają one kompetencje określone przez ustawodawcę w bezwzględnie obowiązujących przepisach o trwałym zarządzie (art. 47 i nast. ustawy), obejmujące prawo do zawierania umów najmu, dzierżawy i użyczenia gruntów oddanych im w trwały zarząd (wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 20 grudnia 2012 r. sygn. akt Ca 793/12).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 lipca 2004 r. (III CZP 35/04, OSNC 2005/7-8/125), w tym zakresie ustawodawca przeniósł

kompetencje, które przysługują w odniesieniu do własnej nieruchomości zarządowi gminy, na jej jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd, działającą w tym zakresie w istocie jako organ gminy, wyłącznie uprawniony do podejmowania określonych ustawowo czynności prawnych.

Rozważania na temat charakteru prawnego instytucji trwałego zarządu zawarł również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 9 stycznia 2012 r. sygn. akt II SA/GI 730/11. Sąd stwierdził, że trwałego zarządu nie można traktować jako prawa na rzeczy cudzej, a w szczególności nie stanowi on ograniczonego prawa rzeczowego, które w określonym zakresie odejmuje możliwość korzystania z rzeczy przez jej właściciela czy użytkownika wieczystego. Istotą zarządu jest uprawnienie do korzystania z rzeczy przez jednostki organizacyjne Skarbu Państwa albo samorządu terytorialnego, które realizując zadania tych podmiotów władają nieruchomością w imieniu ich publicznoprawnego właściciela.

Trwały zarządca, pomimo braku podmiotowości prawnej, ma status posiadacza zależnego oddanej mu w zarząd nieruchomości i włada nią faktycznie mając inny niż użytkownik, najemca, czy dzierżawca tytuł prawny do tej rzeczy (art. 336 Kodeksu cywilnego). Tytuł ten wynika z decyzji administracyjnej o ustanowieniu trwałego zarządu, bądź przekształcenia w trwały zarząd z mocy prawa dotychczasowego zarządu nieruchomości powstałego na gruncie przepisów wcześniej obowiązujących (art. 199 ust. 2 u.g.n.).

Oddanie jednostce organizacyjnej w trwały zarząd nieruchomości stanowiącej własność lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ogranicza uprawnienia właścicielskie tych podmiotów lub ich uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego. Podmioty te z chwilą oddania nieruchomości w trwały zarząd pozbawione zostają faktycznego władztwa nad nią mimo, że nieruchomości te pozostają w zasobie odpowiednio Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego.

Ustanowienie na rzecz gminnej jednostki organizacyjnej trwałego zarządu nieruchomością stanowiącą własność lub znajdującej się w użytkowaniu wieczystym gmin pozbawia zatem wójtów, burmistrzów czy prezydentów miast możliwości ich wynajmowania, wydzierżawiania lub oddawania ich w użytkowanie. Pozostawanie nieruchomości gminnej w trwałym zarządzie jej jednostki organizacyjnej pozbawia także rady gmin możliwości określania zasad ich wydzierżawiania lub najmu na okres

dłuższy niż trzy lata w oparciu o przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Tym samym, podzielając poglądy sądów wyrażone w powołanych wyżej wyrokach, stwierdzić należy, że jednostka samorządu terytorialnego po ustanowieniu trwałego zarządu nieruchomością pozbawiła się prawa do wynajmowania i wdzierżawiania tych nieruchomości a tym samym ustalania stawek czynszu za dzierżawę, najem i użytkowanie. Należy uznać więc, że zarządzenie nr 301/IV/05 z dnia 18 maja 2005 r. Burmistrza w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów, najem lokali lub budynków użytkowych oraz odpłatności za umieszczanie szyldów i reklam na nieruchomościach stanowiących mienie komunalne gminy nie znajduje zastosowania do określania stawek czynszu w przypadku nieruchomości oddanych w trwały zarząd.