



Mieroszów 10.01.2023 r,

Komisja Skarg, Wniosków i Petycji
przy Radzie Miejskiej Mieroszowa

PETYCJA

Na podstawie ustawy z dnia 11 lipca 2014 r o petycjach (Dz. U. Z 2014 r poz. 1195
wnioskujemy o obniżenie opłat dzierżawy terenu po garażem.

My niżej podpisani, decyzję o napisaniu tej petycji podjęliśmy po otrzymaniu zawiadomienia o
zmianie opłat od 01.01.2023 r, zgodnie z Zarządzeniem Burmistrza Mieroszowa nr 272/2022 z
07.11.2022 roku.

Opłata za dzierżawę gruntu pod garażem wzrosła o **70,5 %**,
gdy inne opłaty w tym zarządzeniu wzrosły dużo mniej np.:

Lp.	Przeznaczenie gruntu	Było zł/m2/miesięcznie	Jest	Wzrost w %
1	pod garażami	1,76	3,00	70,5
2	na składy opałowe	4,02	4,55	13,2
3	na cele organizacji imprez widowiskowych	4,61	5,50	19,3
4	i przedsięwzięć rozrywkowych pod kioskami, pawilonami i straganami handlowymi	4,72	5,50	16,5
5	pod komórkami gospodarczymi	1,33	1,60	20,3
6	pod reklamami	18,76	22,00	17,3
7	użytkowany jako ogródek przydomowy	0,34	0,50	47
8	inne	0,40	0,50	25

Zastanawiamy się skąd wzięła się tak wysoka stawka i czym kierowano się przy ustalaniu tych
podwyżek. Oczekujemy merytorycznego wyjaśnienia. Od wielu lat regularnie wnosiliśmy opłaty do
budżetu, ale obecna podwyżka jest nie do przyjęcia. Stawki podatku od nieruchomości wzrosły
przeciętnie o 12% a opłaty powyższe w zasadzie są quasi podatkiem na rzecz gminy. Czy to, że
opłaty te jednoosobowo ustala burmistrz jest w porządku?

Na podobny problem WSA w Gorzowie Wielkopolskim uznał takie działanie jako niezgodne z
prawem. Poniżej przedruk z „prawo dla samorządu z dnia 08.06.2022 – temat:Kontrowersje wokół
stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości gminnych.

Czy wójt może określić w drodze zarządzenia stawki czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości gminnych innych niż lokale mieszkalne? Według WSA w Gorzowie Wielkopolskim takie działanie jest niezgodne z prawem.

Powszechną praktyką w gminach jest określanie przez organ wykonawczy stawek czynszu za najem i dzierżawę nieruchomości gminnych w drodze zarządzenia. Takie działanie ma zapewnić jawność polityki czynszowej gminy, porównywalność stawek i równość ich stosowania wobec najemców i dzierżawców. W odniesieniu do lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy bezpośrednią podstawą prawną dla takiego zarządzenia jest art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172). W odniesieniu do innych nieruchomości ustawodawca natomiast nie formułuje wprost delegacji do określania stawek czynszu przez organ wykonawczy. Czy oznacza to, że stawki takie nie mogą zostać określone przez organ wykonawczy w ramach zadań związanych z gospodarowaniem mieniem komunalnym w drodze aktu o wewnątrznie obowiązującym charakterze? Z koniecznością odpowiedzi na tak zadane pytanie musiał zmierzyć się niedawno WSA w Gorzowie Wielkopolskim.

Stan faktyczny i prawny sprawy

Przedsiębiorca zaskarżył do sądu administracyjnego zarządzenie burmistrza w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za najem lub dzierżawę gruntów oraz budynków i ich części, wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminy, z wyłączeniem terenu targowiska miejskiego oraz lokali mieszkalnych.

Zaskarżonemu zarządzeniu zarzucił to, że zostało ono wydane bez podstawy prawnej. Wskazał, że relacje z najemcami lokali użytkowych określające zasady korzystania z tych lokali mają charakter zobowiązaniowy i kształtowane muszą być z uwzględnieniem przepisów Kodeksu cywilnego^[i], stąd nie można ich określić w sposób jednostronny w drodze aktu prawa miejscowego. Wobec powyższego zaskarżone zarządzenie narusza wynikające z prawa cywilnego zasady swobody umów oraz zasadę ekwiwalentności świadczeń, ponieważ nie dopuszcza sprzeciwu najemców wobec wprowadzonych ogólnie stawek i narzuca stawki czynszu, jako obowiązujące wobec wszystkich podmiotów pozostających z Gminą w stosunku najmu.

Ustawodawca nie przewidział w obowiązujących przepisach delegacji do wydania takiego aktu ani w ustawie o gospodarce nieruchomościami^[ii], ani w ustawie o samorządzie gminnym^[iii]. Przesądza to konieczność stwierdzenia, że zaskarżone zarządzenie zostało wydane bez wymaganego upoważnienia ustawowego.

Skarżący podniósł nadto, że zaskarżone zarządzenie nie zostało opublikowane w dzienniku urzędowym, a tym samym nie może zostać uznane za akt wprowadzony do systemu prawnego zgodnie z wymogami przewidzianymi w ustawie o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych^[iv]. Wskazał także, że przyjęte w nim stawki czynszu naruszają zasadę równości, gdyż różnica pomiędzy stawką dotychczas uiszczaną przez przedsiębiorcę a stawką określoną zaskarżonym zarządzeniem przekracza 600%.

Odpowiadając na skargę Gmina wniosła o jej oddalenie. Uzasadniając swój wniosek podniosła przede wszystkim to, że zaskarżone zarządzenie nie ma charakteru aktu prawa miejscowego. Stanowi ono jedynie wytyczne w zakresie zawierania umów i stosowania stawek za najem nieruchomości, jako akt wewnętrzny. Zmiana natomiast stawki czynszu z 1 zł za m² na 60 zł za m²,

którą kontestuje Skarżący, ma swoje uzasadnienie w kosztach, jakie generuje obsługa długu w stosunku do wielkości długu. Skarżący dzierżawi setne części metra, w związku z tym, czynsz przez niego ponoszony wynosi kilka groszy. Obsługa tego typu zobowiązania przewyższa jej wartość, stąd też ciężko racjonalnie dowodzić, że przyjęta stawka prowadzi do pokrzywdzenia Skarżącego.

Stanowisko WSA w Gorzowie Wielkopolskim

WSA w Gorzowie Wielkopolskim wyrokiem z dnia 19 maja 2022 r., sygn. akt II SA/Go 187/22, uznał skargę za zasadną i stwierdził nieważność zaskarżonego zarządzenia w całości.

Sąd I instancji w pierwszej kolejności wskazał, że bezspornym jest dopuszczalność skargi na zarządzenie organu wykonawczego gminy określające wysokość stawek czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości gminnych. Zarządzenie takie stanowi niewątpliwie akt władczy podjęty w sprawie z zakresu administracji publicznej. Skarga została przy tym wniesiona przez osobę umocowaną do jej wywiedzenia jako że interes prawny Skarżącego został naruszony poprzez znaczne podniesienie czynszu najmu zaskarżonym zarządzeniem w stosunku do czynszu dotychczas przez niego uiszczanego.

Odnosząc się do meritum sprawy, Sąd podzielił argumentację Skarżącego, że wydanie zaskarżonego zarządzenia nastąpiło bez stosownego upoważnienia. Ustawodawca wyposażył organ wykonawczy w kompetencje do gospodarowania mieniem komunalnym. Wykonywanie zadań z tego zakresu daje jednak wyłącznie upoważnienie do indywidualnego określania należności (np. w umowie), nie daje natomiast podstaw do wydawania generalnego władczego aktu, który nakładałby obligatoryjne opłaty za korzystanie z zasobu nieruchomości gminy. Tymczasem zaskarżone zarządzenie określające wysokość stawek czynszu za najem lub dzierżawę gruntów oraz budynków i ich części, wchodzących w skład zasobu nieruchomości gminy, zawiera normy generalne adresowane do każdego adresata, który znajdzie się w sytuacji prawnej polegającej na korzystaniu z nieruchomości będącej w gminnym zasobie. Wobec powyższego za prawidłowe należało w ocenie Sądu uznać stanowisko Skarżącego, że zaskarżone zarządzenie stanowi akt prawa miejscowego i wydane zostało bez upoważnienia ustawowego oraz wymaganej przepisami publikacji, a w konsekwencji nie może pozostać w obrocie prawnym.

W związku z powyższym składamy niniejszą petycję z prośbą o podjęcie niezbędnych działań zmierzających do zmiany Zarządzenia Burmistrza w tym zakresie ustalając podwyżkę na podobnym poziomie co pozostałe przeznaczenia gruntów stanowiących mienie