



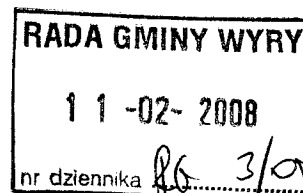
WOJEWODA ŚLĄSKI

Katowice, dnia

2008 -02- 08

NP/II/0911/76/2/08

## ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE



Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr XVII/135/2007 Rady Gminy Wyry z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy, jako sprzecznej z art. 37 ust. 4 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) i z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 693 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz.93 z późn. zm.).

### Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Wyry wyraziła zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy. Dodatkowo przepisem pkt 2 uchwały wyraziła zgodę na zawieranie kolejnych umów zawieranych po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, pod warunkiem, że kolejne umowy będą zawierane na nie mniej korzystnych warunkach, na czas określony wynoszący maksymalnie 18 miesięcy.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako zasadę przyjęto, że nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątki od tej zasady oraz prawne formy zbycia nieruchomości, które ze względu na ich szczególny charakter są zbywane w drodze bezprzetargowej, zostały wyczerpująco wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy. Przywołany w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały art. 37 ust. 4 ww. ustawy w zd. 1 stwierdza z kolei, że

przepis art. 37 ust. 1 omawianej ustawy stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Oznacza to więc, że generalnie zawarcie powyższych umów w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego wymaga zawsze zastosowania trybu przetargowego. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia odpowiednią radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstępianie od obowiązku przetargowego przy zawieraniu tychże umów. Należy jednakże podkreślić, iż omawiana regulacja nie daje podstawy do działania rady w tym zakresie w sposób generalny. Treść oraz sposób sformułowania przepisu art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych przypadków. Analogiczne stanowisko w podobnych przypadkach było już wielokrotnie wyrażane przez doktrynę i sądy administracyjne (por. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz*, pod redakcją G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2005 r, str. 219, por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 29 listopada 2006 roku, sygn. akt II SA/GI 770/06, niepublikowany oraz wyrok WSA w Gliwicach z dnia 23 października 2006 r. NSA sygn. akt II SA/GI 605/06, niepublikowany). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyżej powołanym wyroku z dnia 29 listopada 2006 roku stwierdził, że „(...) *uprawnienia wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie drugie ograniczają się do wyrażenia zgody na odstępianie od przetargowego trybu w konkretnym zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego. Odmienny pogląd co do dopuszczalności podjęcia generalnej uchwały o odstępianiu od przetargowego trybu zawierania umów(...), doprowadziłby bowiem do utraty przez Radę funkcji organu kontrolnego*”.

Dodatkowo należy podnieść, że przepis 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy interpretować łącznie nie tylko z ustępem 1, lecz również z ustępami 2 i 3 tego przepisu (przy odpowiednim stosowaniu). Tym samym katalog przypadków, w których rada może wyrazić zgodę na odstępianie od obowiązkowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu, czy dzierżawy ma charakter zamknięty, oparty wyłącznie na odpowiednio stosowanym przepisie art. 37 ust. 3 ustawy, albowiem w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 ustawy zawarcie umowy z mocy ustawy następuje w trybie bezprzetargowym. Wyrażenie zgody na odstępianie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów możliwe jest zatem jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 ustawy i to jedynie wówczas, gdy o zawarcie umowy nie ubiega się więcej podmiotów, spełniających warunki ustawowe. Należy podkreślić, że identyczne stanowisko, jak prezentowane przez organ nadzoru, zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 24 października 2007 roku, sygn. akt II SA/GL 459/07.

W konsekwencji należy więc stwierdzić, że wyrażenie przez Radę przepisem pkt 1 przedmiotowej uchwały generalnej zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowej formy oddawania w użytkowanie, najem i dzierżawę nieruchomości stanowi istotne, a zatem również niedopuszczalne naruszenie prawa (naruszenie przepisu art. 37 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Za niezgodny z prawem należy również uznać przepis pkt 2 uchwały, którym Rada Gminy Wyry - **pod określonym warunkiem** - wyraziła zgodę na zawieranie kolejnych umów użytkowania, najmu i dzierżawy nieruchomości zawieranych po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat. Podstawę prawną do zawarcia takiej regulacji w uchwale (oczywiście tylko w zakresie najmu i dzierżawy) stanowi art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z jego brzmieniem rada gminy podejmuje uchwały w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących określenia zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub ich wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Dalej przepis ten stanowi, że do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy; 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. Z wyżej powołanego przepisu wynika, że organ stanowiący - w procesie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości - może tylko i wyłącznie: określić zasady gospodarowania tym zasobem lub, w sytuacji, gdy nie zostały one określone, wyrazić zgodę na dokonywanie przez organ wykonawczy wskazanych czynności. Należy przy tym mieć na uwadze, że powyższy przepis uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, ustanawia wyjątek od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy w powyższym zakresie (jako wyjątek) musi być więc interpretowane ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał różnych spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy, dodatkowo na dowolnej podstawie prawnej (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 roku, sygn. akt II SA 3144/03, publ. LEX nr 160731). Wobec tego wynikające z dyspozycji art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy uprawnienie rady gminy do udzielenia zgody na dokonanie wymienionych tam czynności prawnych sprowadza się więc tylko do możliwości zawarcia w uchwale unormowania wyrażającego wolę Rady w tym przedmiocie. Rada uchwałą podjętą na podstawie omawianego przepisu może tylko: udzielić takiej zgody bądź jej odmówić. Konstrukcja tego przepisu nie pozwala Radzie na umieszczanie w tej uchwale innych dodatkowych regulacji, takich jak: obwarowanie zgody określonymi warunkami. W istocie ich określenie dopuszczalnym byłoby jedynie w uchwale ustalającej zasady wydzierżawiania i wynajmowania

nieruchomości. Umieszczenie natomiast takiego unormowania w uchwale wyrażającej zgodę należy uznać z jednej strony za przekroczenie delegacji ustawowej i za ograniczenie swobody działania organu wykonawczego z drugiej strony.

Tym samym stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały jest zasadne i konieczne

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

**Otrzymują:**

1. Rada Gminy Wyry
2. a/a.

WOJEWODA ŚLĄSKI

Zygmunt Łukaszczyk