



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 sierpnia 2018 r.

Poz. 3334

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR NK-II.4131.67.2018.AKR WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 2 sierpnia 2018 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.),

stwierdzam nieważność

§ 11 uchwały Nr XXIX/217/18 Rady Gminy Orla z dnia 29 czerwca 2018 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Uzasadnienie

W dniu 29 czerwca 2018 r. Rada Gminy Orla podjęła uchwałę Nr XXIX/217/18 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 9 lipca 2018 r. i z urzędu poddana została kontroli legalności. W wyniku przeprowadzonej analizy prawnej stwierdzono, że uchwała podjęta została z istotnym naruszeniem prawa, w związku z powyższym organ nadzoru w dniu 25 lipca 2018 r. wszczął postępowanie nadzorcze.

W myśl art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”, zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu, zgodnie z którą wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Należy jednak podkreślić, iż wskazana regulacja art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy nie daje podstaw do działania rady w tym zakresie w sposób generalny. Odstąpienie od zasady przetargowego zawierania umów musi być zawsze traktowane jako wyjątek i nie może być zasadą.

W wyroku z dnia 19 września 2008 r. (sygn. akt II SA/GI 726/08) Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach stwierdził, że „wyrażenie zgody w trybie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może jednak nastąpić w drodze aktu prawa miejscowego jako normy abstrakcyjnej. Wszak upoważnienie zawarte w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, jednoznacznie przewiduje, iż podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych należy do kompetencji rady, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Ustawą szczególną jest zaś ustawa o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła wymóg przetargowego trybu zawierania m.in. umów użytkowania, dzierżawy, najmu na czas dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Upoważnienie z art. 37 ust. 4 zdanie 2 nie może być

interpretowane jako upoważnienie ustawowe do stanowienia aktów prawa miejscowego, jako że właśnie ta ustawa określa zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego. Stąd też akty prawa miejscowego nie mogą regulować odmiennie zasad ustawowych”.

Również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z dnia 8 marca 2011 r. (sygn. akt II SA/Lu 74/11) stwierdził, że „wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i najmu na czas dłuższy niż 3 lata, jakkolwiek dopuszczalne, o czym stanowi wprost art. 37 ust. 4 zdanie 2 u.g.n. nie może mieć charakteru generalnego. Przepis ten ma charakter uprawniający, co oznacza, iż właściwy organ może prawo pierwszeństwa przyznać. Skoro rozstrzygnięcie ma dotyczyć nadania uprawnień o charakterze podmiotowym, to adresaci takiego aktu winni być zindywidualizowani, daje to bowiem radzie możliwość dokonania – koniecznego przy przepisach uprawniających, wyważenia argumentów i oceny zasadności przyznania takiego uprawnienia.”.

Wojewoda Podlaski w pełni podziela powyższą interpretację, bowiem użyte w art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sformułowanie: „mogą wyrazić zgodę” jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego. W sytuacji, gdy organ wykonawczy zdecyduje o celowości odstąpienia od obowiązku zachowania przetargowego trybu zawierania umowy, co leży w jego wyłącznej kompetencji, wówczas zobowiązany jest uzyskać zgodę rady.

Tymczasem Rada Gminy Orla w § 11 analizowanej uchwały będącej aktem prawa miejscowego wyraziła zgodę na bezprzetargowy tryb zawierania umów dotyczących wynajmowania lub wydzierżawiania nieruchomości, co nie ma umocowania w treści powołanej wyżej regulacji ustawowej, lecz następuje w indywidualnych przypadkach na podstawie ustawy szczególnej. Zatem uprawnienia rady wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy, ograniczają się do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu w konkretnym zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego.

W pozostałym zakresie objętym zawiadomieniem z dnia 25 lipca 2018 r. znak NK-II.4131.67.2018.AKR o wszczęciu postępowania nadzorczego, odstępuje się od stwierdzenia nieważności wskazanych postanowień analizowanej uchwały.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

z up. Wojewody Podlaskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Zofia Silwonik