



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

stwierdzam nieważność

uchwały nr XIII/233/11 Rady Miasta Mysłówice z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie ustalenia zasad wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących własność i będących w posiadaniu Gminy Mysłówice na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania po umowie dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, w części określonej w § 1 ust. 2 jako sprzecznej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), dalej jako „ustawa”.

Uzasadnienie

Przedmiotową uchwałą Rada Miasta Mysłówice na sesji w dniu 30 czerwca 2011r. ustaliła zasady wydzierżawiania nieruchomości gruntowych stanowiących własność i będących w posiadaniu Gminy Mysłówice na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania po umowie dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, kolejnych umów, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Uchwała została doręczona Wojewodzie Śląskiemu w dniu 7 lipca 2011r.

Podstawę do podjęcia przedmiotowej uchwały Rada Miasta stanowi art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który brzmi: „do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; 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; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy”.

Na podstawie tego przepisu, rada gminy jest uprawniona do stanowienia m.in. zasad wydzierżawiania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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.

Powyższe oznacza, że co do zasady nieruchomości wydierżawiane są w trybie przetargowym, a wyjątkowo, za zgodą rady gminy, można odstąpić od tego obowiązku.

W orzecznictwie podkreśla się, iż „W tych też przypadkach dopuszczalne jest odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, ale wyłącznie na podstawie indywidualnej zgody rady gminy, a nie w drodze aktu prawa miejscowego, mającego generalny charakter. Skoro kwestie te zostały uregulowane przepisem rangi ustawowej, nie mogą być ani powtarzane, ani modyfikowane aktem prawa miejscowego” (Wyrok NSA z 9 października 2009r., sygn. akt I OSK 331/09, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych).

Tymczasem Rada Miasta Mysłowice, określając zasady wydierżawiania nieruchomości, w § 1 ust. 2 uchwały wprowadziła zasadę, że Prezydent Miasta Mysłowice samodzielnie bez zgody Rady, podejmuje decyzje o wydierżawieniu nieruchomości w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony gdy po umowach zawartych na czas oznaczony do trzech lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość stanowiąca własność Gminy Mysłowice bądź będąca w posiadaniu Gminy Mysłowice, w przypadku gdy nieruchomości będąca przedmiotem dzierżawy nie przekracza 300 m².

W związku z powyższym, § 1 ust. 2 uchwały jest sprzeczny z art. 37 ust. 4 ustawy, co stanowi istotne naruszenie prawa. Stwierdzenie nieważności uchwały w tej części powoduje wyłączenie tego zapisu z obrotu prawnego, lecz w pozostałej części uchwała podlega wykonaniu.

Tym samym uchwałę nr XIII/233/11 Rady Miasta Mysłowice z dnia 30 czerwca 2011r., ze względu na wyżej opisane nieprawidłowości należy uznać za wadliwą, co czyni stwierdzenie jej nieważności we wskazanej części uzasadnionym i koniecznym.

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

Otrzymują:

- 1) Rada Miasta Mysłowice
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- 2) a/a.

WOJEWODA ŚLĄSKI

Zygmunt Łukaszczyk