



WOJEWODA ŚLĄSKI

Katowice,

NP/III/0911/ 379 /08



2008 -07- 2 -

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1592 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XIX/120/08 Rady Gminy Porąbka z dnia 28 maja 2008 roku w sprawie odstąpienia od obowiązku organizowania przetargu na dzierżawę nieruchomości, jako niezgodnej z art. 37 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku . o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

UZASADNIENIE

Przedmiotową uchwałą z dnia 28 maja 2008 r. Rada Gminy Porąbka, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, a także na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego wydzierżawienia na okres 15 lat nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerem 6162/3 o powierzchni 0,2471 ha, zabudowanej budynkiem byłej Szkoły Podstawowej w Porąbce-Wielkiej Puszczy, dla której Sąd Rejonowy w Żywcu prowadzi księgę wieczystą.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania 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.

Podkreślić trzeba, że wydzierżawianie przedmiotowej nieruchomości winni nastąpić zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 37 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Do przepisu tego odsyła art. 37 ust. 4 cyt. ustawy, który – w brzmieniu nadanym mu przez art. 1 pkt 12 lit. b ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 173, poz. 1218) stanowi, że przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wojewoda albo odpowiednio rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Z redakcji przywołanych wyżej przepisów wynika, iż oddawanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Norma zawarta w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w dalszej części zawiadomienia – u.g.n.) upoważnia organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy w konkretnym, zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego.

Szczegółowego rozważenia wymaga katalog sytuacji, w których organ stanowiący, na podstawie art. 37 ust. 4 u.g.n. może wyrazić zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego. Analiza omawianego przepisu prowadzi do wniosku, że przepis art. 37 ust. 4 u.g.n. należy interpretować łącznie nie tylko z ust. 1. lecz również z odpowiednio stosowanym art. 37 ust. 2 i 3 u.g.n. Tym samym katalog przypadków, w których rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawarcia umów najmu, użytkowania lub dzierżawy ma charakter zamknięty, oparty wyłącznie na odpowiednio stosowanym przepisie art. 37 ust. 3 u.g.n., albowiem w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 u.g.n. zawarcie umowy następuje w trybie bezprzetargowym. Wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu możliwe jest zatem jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 u.g.n. I to jedynie wówczas, gdy o zawarcie umowy nie ubiega się więcej podmiotów, spełniających warunki ustawowe.

Zamieszczenie w ustawie odrębnej podstawy, regulującej tryb zawierania umów najmu, a także użytkowania lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, było niezbędne z punktu widzenia zabiegów legislacyjnych. Przepis art. 37 ust. 1 u.g.n. Może być bowiem stosowany jedynie odpowiednio, a nie wprost, jako że nie wszystkie przypadki ustawowe mogą w praktyce dotyczyć umów użytkowania, najmu czy dzierżawy. Należy przy tym podkreślić, że identyczne stanowisko, jak prezentowane przez organ nadzoru w niniejszym zawiadomieniu zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyrokach w sprawach: II

SA/GI 605/06 z 23 października 2006 r. oraz II SA/GI 770/06 z 29 listopada 2006 r. Należy przy tym zaznaczyć, iż pomimo wspomnianej wyżej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami poglądy te nie straciły swej aktualności.

W przypadku uchwały nr XIX/120/08 Rady Gminy Porąbka z dnia 28 maja 2008 r. nie zachodziła sytuacja, która dawałaby podstawę do wyrażenia zgody przez Radę na odstąpienie od trybu przetargowego przy zawarciu umowy dzierżawy. Nieruchomość, o której mowa w uchwale miała bowiem zostać wydzierżawiona z przeznaczeniem na działalność szkoleniowo-pensjonatowo-gastronomiczną, a więc na żaden z celów, o których mowa w art. 37 ust. 3 u.g.n. Uzasadnieniem do podjęcia takiego działania przez Radę Gminy Porąbka nie może być również złożona przez podmiot, na rzecz którego nieruchomość ma zostać wydzierżawiona, deklaracja przeprowadzenia na własny koszt remontu budynku posadowionego na tej nieruchomości.

Z tej przyczyny uznać należy, że Rada Gminy nie była uprawniona do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości na okres 15 lat. Oddanie tej nieruchomości w dzierżawę w tym konkretnym przypadku powinno zatem nastąpić na zasadach ogólnych.

Z uwagi na wymienione nieprawidłowości stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały jest w pełni zasadne i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 2 za pośrednictwem Wojewody, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Rada Gminy
Porąbka
2. a/a

WZ. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO

Stanisław Dąbrowa
I WICEWOJEWODA