



WOJEWODA ŚLĄSKI



RADA GMINY

Katowice,  
NP/III/0911/10/449/08

2008-07-31

### **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 XX/128/08 Rady Gminy Porąbka z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie okresu najmu lokalu użytkowego – jako niezgodnej z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 26 czerwca 2008 r. Rada Gminy Porąbka podjęła uchwałę Nr XX/128/08 w sprawie wyrażenia zgody na przedłużenie okresu najmu lokalu użytkowego.

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 ustawy (powołany w podstawie prawnej niniejszego aktu), który stanowi, że przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Z redakcji przywołanych przepisów wynika, iż co do zasady oddanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Norma zawarta w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 w/w ustawy 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 powyższego przepisu wyrazić może zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego. Analiza omawianej normy prawnej prowadzi do wniosku, iż 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 przetargowego trybu zawarcia umowy najmu lokalu, ma charakter zamknięty - oparty wyłącznie na odpowiednio stosowanym przepisie art. 37 ust. 3 u.g.n. Wymaga bowiem podkreślenia, iż w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 u.g.n. zawarcie umowy następuje w trybie bezprzetargowym z mocy ustawy.

Wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku zastosowania trybu przetargowego możliwe jest zatem jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 u.g.n. i to tylko

wówczas, gdy o zawarcie umowy nie ubiega się więcej podmiotów, spełniających warunki ustawowe (por. wyroki WSA w Gliwicach w sprawach: II SA/GI 605/06 z 23 października 2006 r. oraz II SA/GI 770/06 z 29 listopada 2006 r.). Tymczasem, zdaniem organu nadzoru w analizowanym przypadku nie została spełniona żadna z przesłanek wskazanych w tym przepisie. Oznacza to, że Rada Gminy Porąbka nie dysponowała uprawnieniem do podjęcia przedmiotowej uchwały.

Wobec powyższego stwierdzenie nieważności niniejszego aktu jest uzasadnione i konieczne.

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

**Otrzymują:**

1. Rada Gminy Porąbka,
2. a/a

WOJEWODA ŚLĄSKI

Zygmunt Łukaszczyk