

**Rozstrzygnięcie Nadzorcze**

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

– § 1 pkt 2 uchwały nr XXXIV/213/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów w zakresie, w jakim zmienia on **§ 14 ust. 2 uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów**,

– § 1 pkt 2 uchwały nr XXXIV/213/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów w zakresie, w jakim zmienia on **§ 14 ust. 3 we fragmencie: „na poczet poniesionych przez Gminę kosztów sporządzenia dokumentacji wyceny”** uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów,

– § 1 pkt 2 uchwały nr XXXIV/213/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów w zakresie, w jakim zmienia on **§ 14 ust. 4 we fragmencie: „a wymieniona w ust. 3 zaliczka nie podlega zwrotowi”** uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów,

– § 1 pkt 2 uchwały nr XXXIV/213/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów w zakresie, w jakim zmienia on **§ 14 ust. 5** uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów,

– § 1 pkt 4 uchwały nr XXXIV/213/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów w zakresie, w jakim zmienia on **§ 28 ust. 1 we fragmencie: „bez obowiązku przeprowadzenia przetargu”** uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów,

– § 1 pkt 4 uchwały nr XXXIV/213/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów w zakresie, w jakim zmienia on **§ 28 ust. 2** uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów, z powodu istotnego naruszenia art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) i w zw. z art. 11 ust. 1 oraz art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm. – zwana dalej ustawą), a także art. 68 ust. 1 pkt 7 oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uzasadnienie

Rada Gminy Borów podjęta na sesji w dniu 17 grudnia 2009 r. nr XXXIV/213/2009 w sprawie zmiany uchwały nr VIII/55/2003 Rady Gminy Borów z dnia 24 czerwca 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Borów uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 24 grudnia 2009 r.

1.

W podstawie prawnej uchwały nr XXXIV/213/2009 powołano się m.in. na przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a teże ustawy: „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.”. Z kolei na podstawie art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy.

Oceniając badaną uchwałę trzeba rozważyć dwie zasadnicze kwestie. Po pierwsze należy zwrócić uwagę na podział kompetencji pomiędzy organami gminy i na ewentualne skutki podjęcia aktu z naruszeniem podziału kompetencji. Po drugie do rozważenia pozostaje kwestia, w jakim stopniu rada gminy jest właściwa do określenia zasad gospodarowania mieniem, czyli jak daleko organ stanowiący może uszczegółowić te zasady, aby nie ograniczać kompetencji organu wykonawczego.

Jak stanowi art. 169 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483, z późn. zm.): „Jednostki samorządu terytorialnego wykonują swoje zadania za pośrednictwem organów stanowiących i wykonawczych.”. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym organem stanowiącym i kontrolnym gminy jest rada gminy, natomiast na mocy art. 26 ust. 1 organem wykonawczym jest wójt.

Artykuł 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym wśród kompetencji wójta wymienia gospodarowanie mieniem komunalnym. Następnie sięgnąć należy do uregulowań ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. Stosownie zaś do treści art. 25 ustawy gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt.

Na tle przytoczonych wyżej przepisów nie może budzić wątpliwości, że bieżące gospodarowanie nieruchomościami gminnymi, a więc podejmowanie czynności prawnych i faktycznych dotyczących tych nieruchomości, należy do wójta. Cytowany już art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym stanowi wyjątek od tej zasady i jako taki powinien być interpretowany ściśle. Organ stanowiący gminy nie może podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszeniem konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze. Jak orzekł Wojewódzki Sąd administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. sygn. akt II SA 3144/03 (Lex nr 16073): „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 teże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy.”.

Każdorazowo przekroczenie kompetencji do podejmowania uchwał powinno być traktowane jako istotne naruszenie prawa, skutkujące nieważnością uchwały. Potwierdza to wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2000 r.: „Opierając się na konstrukcji wad powodujących nieważność można wskazać rodzaje naruszeń przepisów, które trzeba zaliczyć do istotnych, skutkujących nieważnością uchwały organu gminy. Do nich należy naruszenie przepisów wyznaczających kompetencje do podejmowania uchwał, podstawy prawnej podejmowania uchwał, przepisów prawa ustrojowego, przepisów prawa materialnego – przez wadliwą ich wykładnię – oraz przepisów regulujących procedurę podejmowania uchwał.” (I SA/Wr 1798/99, Lex nr 49428).

Kolejna kwestia związana jest z rozumieniem pojęcia „zasad gospodarowania nieruchomościami”. Jak czytamy w słowniku języka polskiego zasada to ustalony na mocy jakiegoś przepisu lub zwyczaju sposób postępowania w danych okolicznościach (Uniwersalny słownik języka polskiego, red. S. Dubisz, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2008). Zasady gospodarowania nieruchomościami gminy powinny zatem stanowić zbiór podstawowych reguł postępowania organu wykonawczego w tym zakresie, z pominięciem jednak szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w umowie cywilnoprawnej zawieranej przez wójta.

W § 14 ust. 2 zmienianej uchwały zapisano: „Nabywcy praw, lokali i nieruchomości ponoszą koszty związane z opracowaniem dokumentacji i procedury związanej ze sprzedażą, wyceny lokali i budynków, pomiarów geodezyjnych i opłat notarialnych. Koszty te powinny być podane do wiadomości potencjalnym nabywcom w przedstawianej im ofercie.”.

W § 14 ust. 3 zmienianej uchwały Rada postanowiła: „W przypadku gdy najemca lokalu mieszkalnego sprzedawanego w trybie bezprzetargowym złoży w terminie do dnia 31 grudnia 2009 r. pisemne oświadczenie o zamiarze wykupu tego lokalu, wpłaci zaliczkę w wysokości 1000,00 zł na poczet poniesionych przez Gminę kosztów sporządzenia dokumentacji wyceny oraz wykupi lokal mieszkalny do 31 grudnia 2010 r., będzie mógł ubiegać się o udzielenie bonifikaty, o której mowa w ust. 1 ww. paragrafu.”.

W § 14 ust. 4 zmienianej uchwały czytamy: „W przypadku rezygnacji wnioskodawcy z nabycia lokalu mieszkalnego złożona uprzednio oferta nabycia lokalu mieszkalnego nie wiąże stron,,, a wymieniona w ust. 3 zaliczka nie podlega zwrotowi.”.

Zakwestionowane zapisy uchwały regulują właśnie takie kwestie, które unormowane powinny zostać w umowie. Zapisy takie godzą nadto w wyrażoną w art. 353¹ kodeksu cywilnego zasadę swobody umów. Należy zgodzić się z poglądem, że rada gminy nie może ze skutkiem wobec osób trzecich wiązać wójta w zakresie spraw łączących się z zawieraniem umów przez gminę, jeżeli ustawa wyraźnie takich uprawnień radzie nie przyznaje.

2.

W § 14 ust. 5 zmienianej uchwały zapisano: „Pisemne oświadczenie o zamiarze wykupu lokalu wymaga podpisu wszystkich współnajemców (np. rodzeństwa), a w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim również przez współmałżonków.”.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy może wyrazić zgodę na udzielenie bonifikaty przy bezprzetargowej sprzedaży lokalu mieszkalnego. Jak wynika z art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy nieruchomości jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34. Z kolei na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy: „W przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków: 3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.”.

Należy zatem stwierdzić, iż na tle przytoczonych przepisów nie ulega wątpliwości że bonifikata może być udzielona najemcy lokalu mieszkalnego, o ile najem został zawarty na czas nieokreślony. Trzeba więc podkreślić, iż ustawa w kręgu osób uprawnionych do bonifikaty wymienia najemcę lokalu mieszkalnego, a nie współnajemców. Inaczej – ustawa nie stawia warunku, aby nabywcami lokalu byli wszyscy współnajemcy, jak to postanowiono w zakwestionowanym zapisie uchwały.

Jak czytamy w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r. sygn. akt III CZP 49/03 (OSNC 2004/10/168): „Pierwszeństwo nabycia wyodrębnionego lokalu w budynku stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, ze zm.) oraz związane z nim roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży bez przetargu przysługuje jedynie osobie, która wstąpiła w stosunek najmu na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787, ze zm.) oraz osobie, która prawo do najmu uzyskała w drodze dziedziczenia przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 111, poz. 723).”. Odnosząc się do aktualnego stanu prawnego należy wskazać, że pierwszeństwo w nabyciu lokalu mieszkalnego, a tym samym uprawnienie do uzyskania bonifikaty, przysługiwać będzie najemcy, który zawarł umowę z Gminą na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.) oraz osobie, która wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy zgodnie z art. 691 Kodeksu cywilnego. W żadnym zaś przypadku przepisy nie wskazują na konieczność wykonywania tego prawa łącznie przez wszystkie osoby uprawnione.

3.

W § 28 zmienianej uchwały postanowiono: „1. Nieruchomości gminy będące w trwałym zarządzie mogą być przedmiotem najmu, dzierżawy albo ich użyczenia w drodze umowy na rzecz innych podmiotów na okres nie dłuższy niż czas, na który ustanowiony został trwały zarząd, bez obowiązku przeprowadzenia przetargu. 2. Obowiązek przeprowadzenia przetargu powstaje w sytuacji, gdy o najem lub dzierżawę ubiega się więcej niż jeden podmiot.”.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że przepisy zamieszczone w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy potraktować jako *lex specialis* w stosunku do cytowanego już art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Jak stanowi art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

„1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3 nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;

- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomości lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomości lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1;
- 13) jest zbywana na rzecz spółki celowej utworzonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. Nr 173, poz. 1219, z późn. zm.) lub właściwych podmiotów wymienionych w art. 17 ust. 2 tej ustawy, realizujących przedsięwzięcia Euro 2012, w celu ich wykonania, w sytuacji gdy jej nabycie przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego nastąpiło w trybie przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012.

3. Wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomości na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomości ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

4. 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 odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

5. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa może odstąpić od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4, w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, bez konieczności odpowiednio zwolnienia z obowiązku lub wyrażenia zgody przez wojewodę.”.

Mocą § 28 zmienianej uchwały Rada Gminy wprowadziła zasadę, zgodnie z którą wydzierżawianie i oddawanie w najem oraz w użyczenie nieruchomości odbywać się będzie w trybie bezprzetargowym w przypadku.

Jeśli chodzi o umowy użyczenia ustawa nie wprowadza obowiązku zawierania ich w drodze przetargu.

Jeśli zaś chodzi o umowy najmu i dzierżawy, cytowany wyżej art. 37 ust. 4 zd. 2gie ustawy daje podstawę do zwolnienia od przetargowego trybu ich zawierania w drodze uchwały rady gminy. Zgoda ta jednak nie może być wyrażona w każdym przypadku.

Artykuł 37 ust. 4 w zdaniu pierwszym odsyła do odpowiedniego stosowania ust. 1. Na mocy tego odesłania należy stwierdzić, że generalną zasadą jest stosowanie przetargu przy zawieraniu umów najmu, dzierżawy i użytkowania nieruchomości.

Jednakże art. 37 ust. 1 odsyła z kolei do ust. 2 i 3, które określają wyjątki od zasady stosowania przetargu. Bez wątplenia zatem również przy zawieraniu umów określonych w art. 37 ust. 4 ustawy obowiązuje zasada przetargu z wyjątkami, które wynikają z art. 37 ust. 2 i 3. Z mocy prawa zwolnione są zatem od przetargu umowy najmu, dzierżawy i użytkowania nieruchomości w okolicznościach wymienionych w art. 37 ust. 2. Na mocy zaś odpowiedniej uchwały rady gminy wyrażającej zgodę na odstąpienie od przetargu, zwolnione od trybu przetargowego będą te umowy, na które zezwala art. 37 ust. 3 ustawy, a więc wyłącznie dotyczące nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

Należy zatem wyraźnie podkreślić, że zdanie 2 ust. 4 art. 37 nie jest samodzielną podstawą do wyrażenia zgody na tryb bezprzetargowy przy zawieraniu umów dzierżawy, użyczenia czy najmu, gdyż ten może mieć miejsce tylko przy odpowiednim zastosowaniu ust. 2 i 3 przy wyrażaniu tej zgody.

Organ nadzoru podziela pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażony w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt I OSK 756/05 (Lex nr 209189), cyt.: „Z art. 37 ust. 4 wynika generalna zasada, że przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat, nie obowiązuje tryb

przetargowy, bowiem ten obowiązuje do zawierania tych umów na czas dłuższy niż 3 lata. Tryb przetargowy ma miejsce na mocy odpowiedniego zastosowania ust. 1 tego artykułu. Odpowiednie zastosowanie aktu czy przepisu oznacza, że niektóre unormowania stosuje się wprost, inne wcale. Na tle art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), odwołanie się ust. 4 do odpowiedniego zastosowania ust. 1 powoduje, że do zawierania umów, o których mowa w ust. 4 na dłużej niż 3 lata ust. 1 będzie miał zastosowanie wprost, zatem również z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 i 3 tego artykułu, bowiem ust. 1 na nie się powołuje. Natomiast ust. 2 i 3 będzie miał odpowiednie zastosowanie przy wyrażeniu zgody, o której mowa w zdaniu drugim ust. 4.

Stanowisko takie podzielił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 24 października 2007 r. sygn. akt II SA/GI 459/07 (Lex nr 340449), który zauważył iż aby przypisać przepisowi art. 37 ust. 4 zd. 2gie ustawy znaczenie takie, że stanowi on samodzielną podstawę do wyrażania zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania tych umów, to musiałby on zostać uzupełniony o zwrot „ust. 3 nie stosuje się”.

Skoro zatem okoliczność, że zawarcie umowy najmu czy dzierżawy nieruchomości ubiega się tylko jedna osoba (podmiot) nie została wymieniona wśród ustawowych przesłanek odstąpienia od przetargu (art. 37 ust. 2), ani też na zwolnienie od przetargu w tych okolicznościach nie zezwala art. 37 ust. 3 ustawy, to tym samym jest zasadą, że umowy takie powinny być zawarte po przeprowadzeniu przetargu.

Dodatkowo zauważyć trzeba, że tryb zbywania nieruchomości i zawierania umów ich najmu, dzierżawy i użytkowania uregulowany jest w ustawie. Wszelkie odstępstwa ustawa wyraźnie wskazuje. Bez wyraźnej kompetencji rada gminy nie posiada upoważnienia do modyfikowania tego trybu. Przeznaczając nieruchomość do zbycia (czy wdzierżawienia lub najmu) wójt bada przesłanki zastosowania trybu przetargowego w tym konkretnym przypadku. Ponadto kwestia, czy o najem lub dzierżawę ubiegać się będzie tylko jeden podmiot, będzie jednoznaczna dopiero po ogłoszeniu przetargu i zgłoszeniu się w wyznaczonym terminie tylko jednego oferenta. Nie ogłoszenie przetargu w takiej sytuacji wiązałoby się z ryzykiem, że inny podmiot dowiedziawszy się o zawarciu umowy mógłby skutecznie podnosić, że gdyby wiedział o przeznaczeniu nieruchomości do najmu czy dzierżawy z ogłoszenia o przetargu, wyraziłby chęć zawarcia takiej umowy.

Ponadto należy wskazać, że nieruchomość oddana w trwały zarząd pozostaje nadal nieruchomością gminną z wszelkimi tego konsekwencjami, w tym odnośnie trybu zawierania umów związanych z taką nieruchomością.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego – organu nadzoru w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu powiatu wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski:
Rafał Jurkowlaniec