

**ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR NK.II.AKOP.0911-5-14/09
WOJEWODY LUBUSKIEGO**

z dnia 27 maja 2009r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 42, poz. 1591 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Gminy Przytoczna Nr XXXI/179/09 z dnia 21 kwietnia 2009r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, doręczonej dnia 29 kwietnia 2009r., w podanej niżej części:

- § 3 ust. 3 i 4;
- § 9 „lub na czas nieoznaczony”.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 21 kwietnia 2009r. Rada Gminy Przytoczna podjęła uchwałę w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz § 118 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 20 czerwca 2002r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

Stosownie do przepisu 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 zasad nabycia, 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.

Natomiast zgodnie z art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Przypadki w jakich nieruchomość może być zbyta w drodze bezprzetargowej enumeratywnie wymienia ust. 2 tego przepisu.

Ponadto w myśl ust. 3 art. 37 Rada Gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały, może 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 nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość 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.

Przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony stosuje się odpowiednio przepis ust. 1 art. 37, a rada gminy może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Tymczasem rada gminy w za kwestionowanym § 3 ust. 3 i 4 dokonała generalnego zwolnienia z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości wskazanych w tych przepisach.

Zdaniem organu nadzoru wobec treści art. 37 ust. 3 ustawy takie generalne zwolnienie z obowiązku przeprowadzenia przetargu na zbycie nieruchomości w niniejszej uchwale nie może być udzielone. Zdaniem organu nadzoru w sytuacjach wskazanych w art. 37 ust. 3 intencja ustawodawcy było by rada podejmowała uchwały wyrażające zgodę w indywidualnych sprawach w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości. Ponadto przy takim brzmieniu ust. 3 i 4 § 3 uchwały rada uchyla się od obowiązku kontroli czy ubiegający się o zwolnienie z przetargowego trybu zbycia nieruchomości spełniają warunki określone w art. 37 ust. 3 ustawy.

W § 9 uchwały rada postanowiła, że wójt może wydierżawiać lub wynajmować w trybie bezprzetargowym - na kolejne okresy do 3 lat lub na czas nieoznaczony nieruchomości: przeznaczone na cele nierolnicze - handlowe, usługowe, gastronomiczne, składowe, magazynowe, reklamowe, parkingowe, dróg dojazdowych, placów manewrowych i inne; na rzecz osoby, która wybudowała na podstawie pozwolenia na budowę na gruncie gminy stały lub tymczasowy obiekt budowlany, lub na rzecz jej następcy prawnego; pod zaplecze budowy; w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych; na cele rolnicze, ogródków przydomowych oraz zieleni ozdobnej; na rzecz osoby, od której nabyto tę nieruchomość - do czasu docelowego zagospodarowania; zabudowane i niezabudowane, z przeznaczeniem na prowadzenie niezarobkowej działalności charytatywnej, opiekuńczej, oświatowej, kulturalnej, leczniczej, naukowej, badawczo - rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej; na cele publiczne; wydierżawione lub wynajęte przez najemcę lub dzierżawcę w trybie przetargu.

Przepis ten w części „lub na czas nieoznaczony” istotnie narusza art. 37 ust. 1 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ Rada zezwoliła na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy na czas nieoznaczony, a do takiego działania nie była uprawniona.

Naczelny Sad Administracyjny w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006r. w sprawie I OSK 756/05 (LEX Nr 209189) przyjął, iż z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zastosowaniu ust. 1 tego artykułu, wynika generalna zasada, że przy zawieraniu umów użytkowania najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata ma zastosowanie tryb przetargowy. Odpowiednie zastosowanie aktu czy przepisu oznacza, że niektóre unormowania stosuje się wprost, inne wcale. Na tle art. 37 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 zastosowanie przy wyrażeniu zgody, o której mowa w zdaniu drugim ust. 4.

Wobec powyższego należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli
Teresa Kaczmarek