



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 maja 2023 r.

Poz. 5029

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-III.4131.1.240.2023.7

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 4 maja 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.)

orzekam

nieważność § 1 ust. 2 uchwały nr LVIII/399/23 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bojanowo - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 31 marca 2023 r. Rada Miejska w Bojanowie podjęła uchwałę nr LVIII/399/23 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania oraz wynajmowania nieruchomości stanowiących własność Gminy Bojanowo.

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami.), art. 37 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 344 ze zmianami)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 5 kwietnia 2023 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W podstawie prawnej uchwały wskazano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm. – zwanej dalej „u.s.g.”), w myśl którego 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. Ponadto, w myśl przywołanego również w podstawie prawnej uchwały art. 40 ust. 2 pkt 3 u.s.g., organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Jak wynika natomiast z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 – zwanej dalej „u.g.n.”), z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13 ust. 1 u.g.n.). 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 (art. 37 ust. 4 u.g.n.).

W § 1 ust. 2 uchwały Rada Miejska w Bojanowie określiła przypadki, w których Burmistrz Bojanowa może odstąpić od trybu przetargowego zawarcia umowy dzierżawy lub najmu nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Raz jeszcze należy podkreślić, że zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. 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. Zasadą jest zatem zawieranie umów dzierżawy, najmu nieruchomości w trybie przetargowym. Okoliczności uzasadniające bezprzetargowy tryb zawarcia umowy dzierżawy, najmu wskazane zostały bezpośrednio w akcie rangi ustawowej, tj. w art. 37 ust. 4a u.g.n. W pozostałych przypadkach odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, najmu wymaga zgody rady gminy, co wynika z art. 37 ust. 4 u.g.n. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 29 lipca 2019 r., II SA/Gl 730/19, CBOSA „uprawnienia rady wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie drugie, ograniczają się do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu w konkretnym zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego, w tym sensie nie można mówić o naruszeniu zasady równości. Każdorazowe odstąpienie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość. Zgody tej nie można wyrażać w sposób generalny, abstrakcyjny, na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków. Oznacza to, że w sytuacji, gdy organ wykonawczy gminy zdecyduje o celowości odstąpienia od obowiązku zachowania przetargowego trybu zawierania umów, co leży w jego wyłącznej kompetencji, wówczas zobowiązany jest uzyskać zgodę rady”. Powyższy wyrok został utrzymany w mocy wyrokiem NSA z 8 grudnia 2020 r., I OSK 3033/19, CBOSA (podobnie: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 9 lipca 2020 r., II SA/Kr 508/20, CBOSA; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z 6 października 2020 r., II SA/Ke 469/20, CBOSA, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 stycznia 2022 r., I OSK 690/19, CBOSA, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 31 sierpnia 2022 r., I OSK 949/19, CBOSA).

W świetle powyższego uznać należy, że art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. nie upoważnia rady gminy do określenia generalnej zgody na przyszłość do zawierania przez organ wykonawczy gminy umów najmu, dzierżawy nieruchomości w trybie bezprzetargowym w przypadkach określonych w uchwale o zasadach dzierżawy oraz wynajmowania nieruchomości. Każdorazowe odstąpienie przez organ wykonawczy gminy od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy, najmu wymaga uzyskania indywidualnej zgody rady gminy, a zatem § 1 ust. 2 uchwały został podjęty z istotnym naruszeniem art. 37 ust. 4 u.g.n.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Michał Zieliński
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miejska w Bojanowie

Burmistrz Bojanowa