

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.

Wz. Wojewody Wielkopolskiego
Wicewojewoda Wielkopolski
(-) *Przemysław Pacia*

1548

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr WN.I-7.0911-139/09

z dnia 21 kwietnia 2009 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) orzekam nieważność Uchwały Nr XXIV/187/09 Rady Gminy Kiszkowo z dnia 31 marca 2009 r. w sprawie zasad wydzierżawiania, wynajmowania, użytkowania nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieokreślony - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

Uchwała Nr XXIV/187/09 Rady Gminy Kiszkowo została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 9 kwietnia 2009 r.

Powyższą uchwałę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 13 ust. 1, art. 25 ust. 1, art. 37 ust. 4, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

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

Rada Gminy Kiszkowo podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata nieruchomości:

1. przeznaczonych na potrzeby administracji samorządowej i publicznej,
2. przeznaczonych na potrzeby działalności ochrony zdrowia, działalności opiekuńczej, kulturalnej, leczniczej, oświatowej, wychowawczej, naukowej lub badawczo - rozwojowej niezwiązanej z działalnością zarobkową oraz inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

W toku kontroli zgodności ww. uchwały organ nadzoru stwierdził, iż została ona podjęta z istotnym naruszeniem prawa poprzez zastosowanie przez radę gminy Kiszkowo nieprawidłowej wykładni art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Powołany w podstawie prawnej uchwały art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może bowiem stanowić wystarczającej podstawy do zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżaw na czas dłuższy niż 3 lata.

Zdaniem organu nadzoru należy się zgodzić z interpretacją tego przepisu zawartą w wyroku NSA z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt OSK 756/05 (Lex nr 209189). Zatem przepis ten należy interpretować nie tylko łącznie ze stosowanym odpowiednio art. 37 ust. 1 u.g.n., ale także z ust. 2 i ust. 3 tego artykułu.

W związku z tym, katalog przypadków, w których rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawierania umów wymienionych w art. 37 ust. 4 u.g.n., ma charakter zamknięty, oparty wyłącznie na odpowiednio stosowanym art. 37 ust. 3 u.g.n., albowiem w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 tej ustawy zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym następuje z mocy prawa.

Wyrażenie zatem zgody przez radę gminy na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania przedmiotowych umów możliwe jest jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 u.g.n. i to tylko wówczas, gdy o ich zawarcie nie ubiega się więcej podmiotów. Należy podkreślić, że przepis art. 37 ust. 1 może być stosowany jedynie odpowiednio, a nie wprost, gdyż nie wszystkie przypadki ustawowe w praktyce mogą dotyczyć umów użytkowania, najmu czy dzierżawy.

W przedmiotowej uchwale nie zachodzi zaś sytuacja dająca podstawę do wyrażenia zgody przez radę gminy na odstąpienie od trybu przetargowego przy zawieraniu wymienionych tam umów i to w formie zasad stanowiących zdaniem rady akt prawa miejscowego, na co wskazuje tytuł uchwały oraz treść §4 uchwały.

Z art. 37 ust. 3 wynika co prawda możliwość odstąpienie od obowiązku przetargowego w stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, pod warunkiem jednak, że cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

W §1 pkt 1 i 2 uchwały rada gminy określiła w sposób bardzo ogólny i dowolny nieruchomości, co do których przy zawieraniu przedmiotowych umów można odstąpić od stosowania trybu przetargowego.

Zbywanie nieruchomości publicznych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika z dyspozycji art. 28 ust. 1 ww. ustawy. Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 ww. ustawy, wyjątki od tej zasady jak już wyżej wykazano (tj. możliwość zastosowania trybu bezprzetargowego) zostały uregulowane w sposób wyczerpujący w ust. 2 i 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Oznacza to, iż rada gminy nie może w sposób dowolny ustalić przypadków (i to w formie zasad) dla których tryb bezprzetargowy będzie stosowany tym bardziej, że w ten sposób, zostały pominięte liczne przypadki możliwe do zastosowania tego trybu, które przewidział ustawodawca oraz pozostają wątpliwości czy będą to faktycznie nieruchomości spełniające wszystkie wymagane przez ustawodawcę przesłanki zastosowania trybu bezprzetargowego.

Jest więc oczywiste, iż skoro ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował możliwość skorzystania z trybu bezprzetargowego, a zatem jego zastosowanie wynika z cytowanego art. 37 rada gminy nie może modyfikować tego przepisu w sposób dowolny w drodze postanowień zawartych w uchwale.

Ponadto treść §2 przedmiotowej uchwały pozostaje w wyraźnej sprzeczności z dyspozycją art. 30 ust. 2 pkt. 3 i art. 31 ustawy o samorządzie gminnym.

Z przepisów tych wynika bowiem *explicite*, iż do zadań organu wykonawczego (wójta) należy gospodarowanie mieniem komunalnym i kierowanie bieżącymi sprawami gminy.

Granice tych uprawnień niewątpliwie obejmują działania mające na celu zawieranie umów cywilnoprawnych, w tym umów najmu lokali mieszkalnych poprzez swobodne ustalenie ich treści przez wójta jako organ wyłącznie kompetentny do reprezentowania gminy w stosunkach cywilnoprawnych.

Czynności powyższe należą więc do prerogatyw organu wykonawczego, a możliwość ingerowania rady gminy w sprawy objęte powyższym zakresem (poprzez ustalanie zasad zawierania umów) nie znajdują oparcia bezpośrednio w żadnej obowiązującej normie prawnej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać stwierdzenie nieważności Uchwały Nr XXIV/187/09 z dnia 31 marca 2009 r. Rady Gminy Kiszkowo za słuszne i uzasadnione.

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

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek