

2251

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr WN.I-5.0911-207/09

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.)

orzekam

nieważność uchwały Nr XXI/175/09 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 29 kwietnia 2009 r. zmieniającą uchwałę nr XII/58/2000 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz.Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 20, poz. 214, zm. Z 2003 r. Nr 171 poz. 3200) - ze względu na istotne naruszenie prawa.

UZASADNIENIE

W dniu 29 kwietnia 2009 roku Rada Powiatu Leszczyńskiego podjęła uchwałę Nr XXI/175/09 zmieniającą uchwałę nr XII/58/2000 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 22 lutego 2000 r. w sprawie zasad nabycia, zbycia i obciążenia nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata (Dz.Urz. Województwa Wielkopolskiego Nr 20, poz. 214, zm. z 2003 r. Nr 171 poz. 3200).

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 8 maja 2009 r.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.)

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

W §1 pkt 2 Rada Powiatu Leszczyńskiego zamieściła zapis w brzmieniu: „§14a. Wydierżawianie nieruchomości lub najem lokali na rzecz jednostek sfery budżetowej oraz innych jednostek realizujących zadania wspólne na rzecz Powiatu Leszczyńskiego, może nastąpić na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym. Określenie czasu oraz wysokości i waloryzacji czynszu lub dzierżawy powierza się zarządowi Powiatu.”

W toku przeprowadzonego postępowania nadzorczego, w oparciu o treść niniejszej uchwały oraz jej uzasadnienia, organ nadzoru stwierdził, iż przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa poprzez zastosowanie przez radę nieprawidłowej wykładni 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.).

Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony ma zastosowanie tryb w drodze przetargu (z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w art. 37 pkt 2 i 3 przedmiotowej ustawy). Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

W ocenie organu nadzoru powyższy przepis należy interpretować nie tylko łącznie ze stosowanym odpowiednio art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale także z ust. 2 i ust. 3 tego artykułu. Stanowisko takie podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt OSK 756/05 (lex nr 209189).

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż katalog przypadków, w których rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawierania umów wymienionych w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter zamknięty, oparty wyłącznie na odpowiednim stosowaniu art. 37 ust. 3 powyższej ustawy albowiem w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 tej ustawy zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym następuje z mocy prawa. A zatem wyrażenie zgody przez radę na odstąpienie od bezprzetargowego trybu zawierania umów możliwe jest jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i tylko wówczas, gdy o ich zawarcie nie ubiega się więcej podmiotów. Podkreślenia wymaga również fakt, iż 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.

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

Rada Powiatu Leszczyńskiego w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały przywołała jedynie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym. W ocenie organu nadzoru powołanie ww. przepisu nie może stanowić samodzielnej podstawy podjętej uchwały. Jak zostało bowiem wyżej opisane zbywanie nieruchomości publicznych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika z dyspozycji art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 ww. ustawy, a wyjątki od tej zasady jak już wyżej wskazano zostały uregulowane w ust. 2 i 3 art. 37. Oznacza to, iż rada 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. Ponadto powstają wątpliwości czy nieruchomości objęte przedmiotowymi umowami będą faktycznie nieruchomościami spełniającymi wszystkie wymagane przez ustawodawcę przesłanki trybu bezprzetargowego. W związku z powyższym albowiem ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował możliwość skorzystania z trybu bezprzetargowego przez jego opisanie w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

to modyfikowanie przedmiotowych zapisów przez radę należy uznać za niedopuszczalne.

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, iż Rada Powiatu Leszczyńskiego w §1 pkt 2 przedmiotowej uchwały nie określiła ani celu na jakie nieruchomości mają być przeznaczone, ani nie wykazała iż podmioty na rzecz których przedmiotowe umowy będą zawierane spełniają wymogi określony w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż nie została

wypełniona dyspozycja zawarta w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

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*