

Wyjaśnić przy tym należy, że w jego granicach nie mieści się uprawnienie do określania zasad odpowiedzialności za szkody powstałe w trakcie korzystania z obiektu. Kwestie te uregulowane zostały w Kodeksie cywilnym i tylko on może być podstawą do określania odpowiedzialności odszkodowawczej w tym zakresie.

W związku z powyższym orzeczono jak sentencji.

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

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

3466

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

Nr KN.Pi. 1.0911-56/09

z dnia 21 października 2009 r.

Na podstawie art. 86 oraz 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 ze zm.) orzekam o nieważności §16 uchwały nr XXXIII/231/09 Rady Miejskiej w Trzciance z dnia 24 września 2009r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 24 września 2009r. Rada Miejska w Trzciance podjęła na sesji uchwałę nr XXXIII/231/09 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata. Przedmiotową uchwałę doręczono Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 2 października 2009 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził jej podjęcie z istotnym naruszeniem art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Rada Miejska podjęła badaną uchwałę na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Przepis ustępu 1 artykułu 37 wprowadza generalną zasadę zbywania nieruchomości w drodze przetargu. Ustawodawca wprowadził jednakże wyjątek od tej zasady i dopuścił możliwość zbycia nie-

ruchomości w trybie bezprzetargowym stanowiąc w art. 37 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, że 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 nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość 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 na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jako wkład własny pod-

miotu publicznego, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;

12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1.

Ponadto, mocą art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca postanowił, że odpowiednia rada, 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.

Wprawdzie ustawodawca w art. 37 ust. 4 zdanie 2 postanowił, że odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, jednakże regulacji tej nie można stosować w oderwaniu od zdania pierwszego art. 37 ust. 4 zgodnie, z którym przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W ocenie organu nadzoru regulacja art. 37 ust. 4 w zw. z art. 37 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza, że nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być dzierżawione i wynajmowane jedynie w drodze przetargu, w przypadku zawierania tych umów na okres dłuższy niż 3 lata. Rada może odstąpić od zasady bezprzetargowego wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości tylko w przypadku, gdy zostaną spełnione przesłanki określone w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to zdanie pierwsze art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stanowisko takie prezentuje również Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r., sygn. akt I OSK 756/05, stwierdził, że „z cyt. 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 od-

wołanie 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” (LEX nr 327773).

Stanowisko powyższe podzielił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 24 października 2007 r. sygn. akt II SA/G1 459/07 (Lex nr 340449), który stwierdził, iż aby przypisać przepisowi art. 37 ust. 4 zdanie drugie 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”.

Poglądy zaprezentowane w cyt. powyżej orzeczeniach sądów administracyjnych w całości podziela organ nadzoru.

W ocenie organu nadzoru, Rada Miejska odwołując się w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały do treści art. 37 ust. 4 ustawy, zinterpretowała go nie tylko bez uwzględniania wcześniejszych ustępów tego artykułu, ale również z pominięciem zdania pierwszego ust. 4 art. 37 ustawy. Zdanie to obliguje do odpowiedniego stosowania ust. 1 przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Ustawodawca nakazuje odpowiednie (a więc odpowiadające celowi, przeznaczeniu, spełniające wymagane warunki, uwzględniające specyfikę danego stanu), a nie wprost zastosowanie ust. 1 art. 37 ustawy. To właśnie odesłanie skutkuje tym, iż należy stosować również odpowiednio ust. 2 i 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując, podkreślić należy, że Rada Miejska nie miała podstaw, kierując się przepisem art. 37 ust. 4 ustawy, do odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu i dzierżawy powyżej 3 lat, w przypadkach określonych w §16 uchwały w sytuacji, gdy przesłanki wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie wystąpiły.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu złożona za pośrednictwem Organu Nadzoru - Wojewody Wielkopolskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym

stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek

3467

POROZUMIENIE MIĘDZYGMINNE

z dnia 7 grudnia 2004 r.

w sprawie powierzenia gminie Śrem zadania związanego z prowadzeniem schroniska dla bezdomnych zwierząt i ochroną przed bezdomnymi zwierzętami, polegającego na rozbudowie i eksploatacji międzygminnego schroniska dla bezdomnych zwierząt w Gaju

Na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz uchwał: Rady Miejskiej w Śremie Nr 227/XXXI/04 z dną 29 października 2004 r.; Rady Miasta i Gminy Książ Wlkp. Nr XX/142/2004 z dną 18 października 2004 r.; Rady Miasta i Gminy Dolsk Nr XXI/120/04 z dnia 29 września 2004 r.; Rady Gminy Brodnica Nr XIX/117/2004 z dną 28 października 2004 r.;

działający w imieniu:

gminy Śrem

- Krzysztof Łożyński Burmistrz Śremu,

gminy Książ Wlkp.

- Leszek Dudziak Burmistrz Miasta i Gminy Książ Wlkp.,

gminy Dolsk

- Henryk Litka Burmistrz Miasta i Gminy Dolsk,

gminy Brodnica

- Marian Flaczyński Wójt Gminy Brodnica,

zawierają porozumienie międzygminne pomiędzy gminą Śrem a gminami Książ Wlkp., Dolsk i Brodnica, zwanymi dalej uczestnikami porozumienia, o następującej treści:

§1. Powierza się gminie Śrem zadanie związane z prowadzeniem schroniska dla bezdomnych zwierząt i ochroną przed bezdomnymi zwierzętami, polegającego na rozbudowie i eksploatacji międzygminnego schroniska dla bezdomnych zwierząt w Gaju.

§2. Schronisko zlokalizowane jest we wsi Gaj w gminie Śrem, działka nr geodezyjny 133/4, o powierzchni 3.014 m², która stanowi własność Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w Poznaniu ul. Fredry 12.

§3.1. Powierza się gminie Śrem pełnienie funkcji inwestora dla realizacji rozbudowy schroniska. Do zadań inwestora należy w szczególności: ogłaszanie i organizowanie przetargów na realizację inwestycji, dokonywanie odbiorów częściowych i odbioru końcowego realizowanych obiektów, dokonanie

rozliczenia końcowego inwestycji. Inwestor zapewni możliwość udziału uczestników porozumienia w odbiorach wykonanych robót. Po zakończeniu inwestycji uczestnicy porozumienia otrzymają jej rozliczenie w terminie 30 dni od daty ostatecznego odbioru.

2. Zaciąganie przez gminę Śrem zobowiązań finansowych dotyczących realizacji zadania, o którym mowa w §1 wymaga zgody wszystkich uczestników porozumienia.

3. Zgoda, o której mowa w ust. 2 powinna być wyrażona na piśmie w terminie 30 dni od uzyskania informacji o konieczności zaciągnięcia zobowiązania. Brak oświadczenia ze strony uczestników porozumienia w powyższym terminie traktowany będzie jak wyrażenie zgody.

§4. Uczestnicy porozumienia, partycypują w kosztach modernizacji i rozbudowy schroniska według zasady: gmina Śrem 64% i każdy z pozostałych uczestników porozumienia po 12%, na podstawie zatwierdzonego harmonogramu rzeczowo - finansowego prac.

§5.1. Eksploatacja schroniska zostanie powierzona gminie Śrem, która w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych, wybierze podmiot prowadzący w jej imieniu to zadanie.

2. Koszty bieżącego utrzymania (woda, gaz, prąd, wywóz nieczystości ciekłych, telefon, opieka weterynaryjna, wylapywanie i transport psów bezdomnych, karma dla zwierząt, wynagrodzenie zarządcy) oraz remontów schroniska uczestnicy porozumienia będą ponosić proporcjonalnie do zasady określonej w §4.

3. Corocznie w terminie do 30 września prowadzący schronisko przedstawiać będzie plan kosztów utrzymania schroniska.

4. Środki przeznaczone na pokrycie kosztów bieżącego utrzymania schroniska ustalone w planie kosztów utrzymania schroniska, o którym mowa w ust. 3, przekazywane są przez poszczególnych uczestników porozumienia w terminach: do 31 marca i 31 lipca każdego roku.