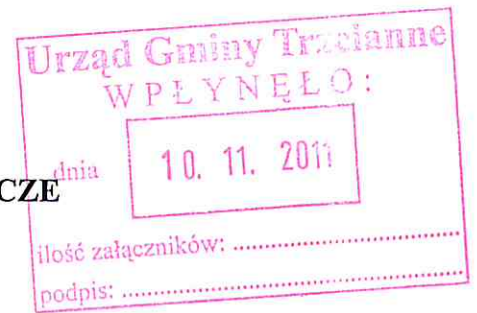


Białystok, dnia 08 listopada 2011 r.

NK-II.4131.2.128.2011.ACh



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887)

stwierdzam nieważność

§ 1 w części: „, z zastrzeżeniem art. 2”, § 2 i § 3 Rozdziału 6. Wydzierżawianie, wynajmowanie i nieruchomości uchwały NR XI/53/2011 Rady Gminy Trzcianne z dnia 29 września 2011 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Trzcianne oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony.

UZASADNIENIE

W dniu 29 września 2011 r. Rada Gminy Trzcianne podjęła uchwałę NR XI/53/2011 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Trzcianne oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, która w dniu 10 października 2011 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż część postanowień przedmiotowej uchwały została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 28 października 2011 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia ich nieważności.

Rada Gminy mocą postanowień § 2 Rozdziału 6 uchwały w sprawie określenia „Zasad” upoważniła Wójta do bezprzetargowego wydzierżawiania lub wynajmowania nieruchomości lub lokali w następujących przypadkach:

- 1) na rzecz jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
- 2) na rzecz samorządowych jednostek organizacyjnych,
- 3) na realizację celów publicznych oraz zadań użyteczności publicznej,
- 4) na cele mieszkalne pod budynkami stanowiącymi nakłady osób fizycznych,
- 5) w celu poprawienia warunków zagospodarowania (bez możliwości zabudowy) nieruchomości przyległej lub jej części, stanowiącej własność, oddanej w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem lub użytkowanie wnioskodawcy, jeżeli nie może stanowić samodzielnej nieruchomości,
- 6) na cele nie związane z działalnością zarobkową, a w szczególności na działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, oświatową, wychowawczą, sportową, zdrowotną lub naukową,

Powyższe uregulowania wprowadzone przez Radę Gminy, ustanawiające przypadki odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy i najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, nie znajdują umocowania w przepisach prawa. Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) 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**. Powyższy przepis ustanawia więc zasadę zawierania, wymienionych w nim umów – w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w jego zdaniu drugim, jednak nie daje ona podstaw do działania rady w tym zakresie w sposób generalny. Sformułowanie „mogą wyrazić zgodę” jednoznacznie wskazuje, iż uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków i musi być traktowana jako wyjątek, nie może natomiast w żadnym wypadku przybierać formy zasady zawartej w akcie prawa miejscowego – poprzez wyrażenie generalnej zgody.

Konsekwencją stwierdzenia nieważności § 2 Rozdziału 6 uchwały jest konieczność wyeliminowania odniesienia do tego paragrafu zawartego w § 1 Rozdziału 6.

Ponadto, w § 3 Rozdziału 6 „Zasad” Rada Gminy Trzcianne wyraziła zgodę gminnym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej na oddawanie nieruchomości lub jej części przekazanej w trwały zarząd, co do której nie istnieje zasadność jego wygaszenia, w najem, dzierżawę lub użyczenie, jeżeli umowa jest zawierana na czas

oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jednak nie dłuższy niż czas na który ustanowiony został trwały zarząd. Zgoda Rady dotyczy również przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W ocenie organu nadzoru wyrażenie takiej zgody niewątpliwie dopuszczalne, o czym stanowią postanowienia art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, również nie może mieć charakteru generalnego. Przepis ten ma charakter uprawniający, co oznacza, iż właściwy organ może wyrazić zgodę ale nie musi.

Przepis art. 18 ust 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym upoważniający radę gminy do określania 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 wprowadza wyjątek od generalnej zasady, wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 wskazanej wyżej ustawy, stanowiącej że to organ wykonawczy gospodaruje mieniem komunalnym.

Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego podejmowania przez radę rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r. sygn. akt II SA 3144/03). Oznacza to, że rada gminy władna jest określać w drodze aktu prawa miejscowego jedynie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Stąd też określenie tych zasad może dotyczyć wyłącznie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i to zawieranych na okres oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Stanowienie jakichkolwiek norm prawa miejscowego wykluczone jest zatem w sytuacji, gdy ustawy szczególne zawierają regulację zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości. W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż zasady takie określa ustawa o gospodarce nieruchomościami (wyrok WSA w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r. sygn. akt II SA/Lu 74/11).

Mając powyższe na uwadze, stwierdzenie nieważności przedmiotowych zapisów uchwały NR XI/53/2011 Rady Gminy Trzcianne z dnia 29 września 2011 r. jest zasadne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Otrzymuje:

Rada Gminy Trzcianne

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Lidia Stupak
DYREKTOR WYDZIAŁU NADZORU I KONTROLI