



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

PN.4131.371.2016

Olsztyn, 2 listopada 2016r.



Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016r., poz. 446) stwierdzam nieważność uchwały Nr XXIX/152/16 Rady Miejskiej w Sępólnie z dnia 29 września 2016r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sępólno – w części dotyczącej § 12 ust. 3, ust. 4 w zakresie wyrazów „ z zastrzeżeniem pkt. 5 i 6”, ust. 5, ust. 6 i § 14 ust. 3 – załącznika do uchwały.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Sępólnie uchwaliła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sępólno.

W treści §12 ust. 3, ust. 5 i ust. 6 oraz w § 14 ust. 3 załącznika do uchwały Rada Miejska wprowadziła generalne podmiotowe i przedmiotowe zwolnienia z obowiązku przetargowego wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości w tych przepisach wymienionych.

W wymienionym na wstępie zakresie, uchwała podjęta została z naruszeniem prawa.

Stosownie do art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015r., poz. 1774 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.

Z powołanego przepisu ustawy, zdanie drugie, wynika upoważnienie dla rady gminy do wyrażania zgody, w drodze uchwały, na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy. Nie jest to jednak upoważnienie do wyrażania generalnej zgody na zawieranie tego typu umów bez przetargu. Zasadą wskazaną w art. 37 ust. 4 zdanie drugie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest przetargowy tryb zawierania umów najmu lub dzierżawy nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Natomiast odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów najmu lub dzierżawy, o którym mowa w art. 37 ust. 4 zdanie drugie ustawy stanowi wyjątek od tej zasady i wymaga indywidualnej zgody rady wyrażonej uchwałą podejmowaną na wniosek organu wykonawczego gminy. Skoro rozstrzygnięcie rady ma dotyczyć nadania uprawnień o charakterze podmiotowym, to adresaci takiego aktu winni być zindywidualizowani, daje to bowiem radzie możliwość wyważenia argumentów i oceny zasadności przyznawania takiego uprawnienia.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 1 października 2015r. (sygn. II SA/OI 859/150) stwierdził, iż zgodnie z art. 37 ust. 4 w związku z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddawanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje drodze przetargu. Regulacja zawarta w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 ww. ustawy upoważnia radę do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Użyta w art. 37 ust. 4 liczba mnoga (umów) łączy się ze zdaniem pierwszym tego artykułu i nie świadczy o dopuszczalności wyrażenia przez radę zgody na odstąpienie od trybu przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w sposób generalny. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, wymaga indywidualnej zgody rady, wyrażonej uchwałą podejmowaną na wniosek organu wykonawczego gminy. Zatem 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.

Zatem 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.

Odmienny pogląd, co do dopuszczalności podjęcia generalnej uchwały o odstąpieniu od przetargowego trybu zawierania umów najmu, doprowadziłby bowiem do utraty przez Radę funkcji organu kontrolnego.

Organ nadzoru podziela stanowisko Sądu wyrażone w przytoczonym powyżej wyroku.

W związku z powyższym, należało rozstrzygnąć jak w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Otrzymują:

- 1) Przewodniczący Rady Miejskiej w Sępólnie,
- 2) Burmistrz Sępólny

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

Artur Chojewski