



WOJEWODA ŚLĄSKI

URZĄD MIASTA CZELADZI

Wpi. 15. 05. 2008

L.dz. 5608 SE-PO

ilość załączników

Podpis

R-1304827305

Katowice, NP/II/0911/303/2/08

2008-05-13

RADA MIEJSKA CZELADZI

Wpi. 05. 05. 2008

L.dz. 59108

Podpis

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XXXIV/463/2008 Rady Miejskiej w Czeladzi z 3 kwietnia 2008r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, w związku z art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 3 kwietnia 2008r. Rada Miejska w Czeladzi podjęła uchwałę Nr XXXIV/463/2008 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata.

Zgodnie z treścią przedmiotowej uchwały Rada wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów w wymienionych w § 6 uchwały przypadkach.

Należy zauważyć, iż zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako zasadę przyjęto, że nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątki od tej zasady oraz prawne formy zbycia nieruchomości, które ze względu na ich szczególny charakter są zbywane w drodze bezprzetargowej, zostały wyczerpująco wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy. Przywołany w podstawie prawnej uchwały art. 37 ust. 4 ww. ustawy w zd. 1 stwierdza z kolei, że przepis art. 37 ust. 1 omawianej ustawy stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Oznacza to więc, że generalnie zawarcie powyższych umów w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego wymaga zawsze zastosowania trybu przetargowego. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia odpowiednią radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawieraniu tychże umów. Należy jednakże podkreślić, iż omawiana regulacja nie daje podstawy do działania rady w tym zakresie w sposób generalny. Treść oraz sposób sformułowania przepisu art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy o gospodarce

nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych przypadków. Analogiczne stanowisko w podobnych przypadkach było już wielokrotnie wyrażane przez doktrynę i sądy administracyjne (por. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, pod redakcją G.Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2005 r, str. 219, por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 29 listopada 2006 roku, sygn. akt II SA/Gl 770/06, niepublikowany oraz wyrok WSA w Gliwicach z dnia 23 października 2006 r. NSA sygn. akt II SA/Gl 605/06, niepublikowany). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyżej powołanym wyroku z dnia 29 listopada 2006 roku stwierdził, że odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata wymaga indywidualnej zgody rady wyrażonej uchwałą podejmowaną na wniosek organu wykonawczego gminy.

Niezależnie od powyższego należy podnieść, że przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy interpretować łącznie nie tylko z ustępem 1, lecz również z ustępami 2 i 3 tego przepisu (przy odpowiednim stosowaniu). Tym samym katalog przypadków, w których rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawarcia umów najmu, ma charakter zamknięty.

W konsekwencji należy więc stwierdzić, że wprowadzenie przez Radę przepisem przedmiotowej uchwały powtórzeń ustawy oraz innych niż wymienione w ustawie przypadków stosowania bezprzetargowego trybu oddawania w dzierżawę lub najem nieruchomości stanowi istotne, a zatem niedopuszczalne, naruszenie prawa.

Z przyczyn analogicznych do przedstawionych powyżej za niezgodną z prawem uznać należy regulację zawartą w § 5 uchwały, zgodnie z którą Rada Miejska w Czeladzi wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu przy przedłużaniu umów z dotychczasowymi dzierżawcami. Jak bowiem zostało to podkreślone powyżej treść oraz sposób sformułowania przepisu art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych przypadków, tego typu regulacja nie może się więc znajdować w akcie o charakterze generalnym.

Za niezgodne z prawem uznać również należy regulacje zawarte w § 7 uchwały, zawierające zasady oddawania nieruchomości w użyczenie przez Burmistrza.

Przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy uprawnia radę gminy do określenia 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 szczególnie nie stanowią inaczej. Przepis ten stanowi, że do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Tak więc w oparciu o powyższy przepis zgoda rady (w przypadku braku określenia zasad) dotyczyć może dokonywania przez burmistrza jedynie wskazanych w tym przepisie czynności. Katalog ich jest jednak wyczerpujący, ściśle przez ustawodawcę określony i nie obejmuje on swym zakresem czynności użyczenia. Pozwala to sądzić, że zawieranie tych umów należy więc do spraw zwykłego zarządu podlegających wyłącznej właściwości organu

wykonawczego gminy. Na mocy przepisów art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, a także art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest on bowiem upoważniony do dokonania czynności z zakresu obrotu nieruchomościami gminnymi.

Przepis art. 25 w zw. z art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami wprost przyznaje odpowiednio wójtom, burmistrzom i prezydentom miast kompetencje do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, w czym mieści się również użyczenie nieruchomości. Organ wykonawczy oddając w użyczenie nieruchomość działa zatem samodzielnie i w działaniu tym nie potrzebuje żadnego dodatkowego umocowania rady. W związku z powyższym w ocenie organu nadzoru Rada Miejska w Czeladzi regulacją § 7 przedmiotowej uchwały wkroczyła w kompetencje Burmistrza.

Dodać również należy, iż art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami jasno określa, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz, prezydent miasta. To właśnie do zadań wójta gminy zostało zaliczone wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za udostępnianie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości oraz windykacja tych należności (art. 23 ust. 1 pkt 5 w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z tego powodu regulację zawartą w § 8 uchwały uznać należy za niezgodną z prawem, jak bowiem zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 14 października 1999r. (syg. II SA/Wr 1179/98, OSS 2000/1/17) „uchwała organu stanowiącego jednostki samorządu terytorialnego nie może regulować jeszcze raz tego, co zostało zawarte w obowiązującej ustawie. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, jest nieważna. Trzeba bowiem liczyć się z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy.”

Z uwagi na wymienione nieprawidłowości stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały jest zasadne i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Rada Miejska w Czeladzi
– za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
2. aa.

WOJEWODA ŚLĄSKI
Zygmunt Łukaszczyk