

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.35.2015.ACze

z dnia 27 marca 2015 r.

Rada Gminy Tuplice

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm) stwierdzam nieważność uchwały Rady Gminy Tuplice Nr IV/20/2015 z dnia 24 lutego 2015 r., w sprawie określenia przypadków uzasadniających odstąpienie od obowiązku zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu nieruchomości stanowiących własność Gminy Tuplice.

Uzasadnienie

W dniu 24 lutego 2015 r. Rada Gminy Tuplice podjęła uchwałę w sprawie określenia przypadków uzasadniających odstąpienie od obowiązku zawierania umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w drodze przetargu nieruchomości stanowiących własność Gminy Tuplice. Uchwała doręczona została organowi nadzoru w dniu 5 marca 2015 roku.

Po dokonaniu analizy prawnej organ nadzoru stwierdza, że uchwała Rady Gminy Tuplice Nr IV/20/2015, istotnie narusza prawo, tj. art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.) bowiem rada przekroczyła przyznane jej we wskazanym przepisie kompetencje.

Zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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. Ze wskazanego przepisu wynika, że zasadą jest przetargowy tryb oddawania nieruchomości w użytkowanie, najem i dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Użyte w art. 37 ust. 4 w zdaniu drugim, sformułowanie: „mogą wyrazić zgodę” jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego (wójta, burmistrza, prezydenta miasta). Zatem każdorazowe odstąpienie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość. Zgody tej nie można wyrażać w sposób generalny, abstrakcyjny na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków. Brak jest więc podstaw prawnych do podjęcia generalnej uchwały jako aktu prawa miejscowego określającej przypadki uzasadniające odstąpienie od przetargowego trybu zawierania ww. umów. Ponadto ustalenie zasad odstąpienia od przetargowego trybu zawierania umów doprowadziłoby do utraty przez radę funkcji organu kontrolnego. Odstąpienie od ustawowej zasady przetargowego zawierania umów powinno być zawsze traktowane jako wyjątek od zasady.

W orzecznictwie sądów administracyjnych wskazane naruszenie prawa jest traktowane jako istotnego naruszenia prawa (wyrok WSA w Olsztynie z dnia 23 września 2014r., II SA/OL

732/14, wyrok NSA z dnia 7 grudnia 2010r., I OSK 1752/10, wyrok WSA w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r., sygn. akt II SA/Lu 74/11).

Wobec powyższego, ponieważ ww. uchwała w sposób istotny narusza art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (rada wbrew delegacji ustawowej, w sposób generalny ustaliła przesłanki zawierania umów w trybie bezprzetargowym) należało stwierdzić jej nieważność.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od doręczenia rozstrzygnięcia za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli

Teresa Kaczmarek