

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

### **Wojewody Lubuskiego**

**NK-I.4131.150.2024.ASzc**

z dnia 3 grudnia 2024 r.

#### **Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr IX/154/2024 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 29 października 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania - w całości.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 29 października 2024 r. Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego podjęła uchwałę Nr IX/154/2024 zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania (dalej uchwała).

W podstawie prawnej uchwały wskazano przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), zgodnie z którym 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.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 listopada 2024 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdza, iż uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, dalej u.g.n.) - z uwagi na wprowadzenie generalnej zgody - w przypadkach wskazanych w uchwale - na zastosowanie przez Prezydenta Miasta trybu bezprzetargowego.

Zgodnie z § 1 uchwały Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego nadała nowe brzmienie § 10 uchwały nr XXXIX/655/08 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 27 sierpnia 2008 r. w sprawie określenia szczegółowych zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 94 poz. 1419 ze zm.), zgodnie z którym Prezydent Miasta może zawierać umowy dzierżawy w trybie bezprzetargowym: 1) na czas nieoznaczony -

dotyczące nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele: rolnicze, ogródków przydomowych, zieleni ozdobnej, na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wspólnot mieszkaniowych, 2) na okres do 3 lat - w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Organ nadzoru zwraca uwagę, że ustawodawca w art. 37 ust. 1 u.g.n. w sposób jednoznaczny wskazuje, iż generalną zasadą jest sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w trybie przetargowym. Zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. również zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wyjątki od stosowania procedury przetargowej wymienione zostały w art. 37 ust. 2 u.g.n., w którym enumeratywnie określono przypadki, kiedy nieruchomość jest zbywana w trybie bezprzetargowym oraz w ust. 4a, w którym uregulowano zawieranie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy w trybie bezprzetargowym. Ustawodawca wyposażył ponadto radę w kompetencję do podjęcia uchwały o odstąpieniu od zbycia nieruchomości w drodze przetargu (art. 37 ust. 3 u.g.n.) oraz uchwały dotyczącej wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy (art. 37 ust. 4 u.g.n.).

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny: "Skoro zasadą jest stosowanie do najmu trybu przetargowego, to oznacza, że wyjątki od tej zasady muszą być interpretowane wąsko. Dokonując wykładni art. 37 ust. 4 u.g.n. nie można nie brać pod uwagę istoty znajdujących w sprawie zastosowanie uregulowań, przetarg bowiem, jako jeden ze sposobów zawierania umowy, zapewnia udział według jednolitych reguł postępowania, wszystkim zainteresowanym zawarciem umowy oraz wybór najkorzystniejszej oferty spośród ofert zgłoszonych przez uczestników postępowania przetargowego. Dlatego też wprowadzono szczególne unormowania dotyczące obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego podyktowane tym, iż mienie to ma służyć celom publicznym (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 września 2024 r., sygn. akt I OSK 1783/21).

W innym wyroku Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że: "Wprowadzenie procedury przetargowej przy zawieraniu określonego rodzaju umów dotyczących mienia komunalnego łączy się z koniecznością zapewnienia odpowiedniego nadzoru nad tymi czynnościami. Mienie komunalne czy szerzej mienie jednostek samorządu terytorialnego jako służące wykonywaniu zadań określonej wspólnoty powinno bowiem podlegać szczególnej ochronie. Zawieranie umowy w trybie przetargowym wiąże się również z przejrzystością i powszechną możliwością uczestniczenia w czynnościach prowadzących do wyboru kontrahenta przez podmiot dysponujący mieniem samorządowym czy też należącym do Skarbu Państwa." (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 stycznia 2022 r., sygn. akt I OSK 690/19).

Należy jednak zdecydowanie podkreślić - co wynika z orzecznictwa sądowniczo-administracyjnego - że uchwała rady podjęta na podstawie art. 37 ust. 4 u.g.n. może dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Zgody tej nie można wyrażać w sposób generalny, abstrakcyjny, na przyszłość i w stosunku do nieskonkretyzowanych przypadków, ma ona bowiem charakter odstępstwa od ustawowej zasady

przetargowego trybu zawierania umowy (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 września 2024 r., sygn. akt I OSK 1783/21; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 31 sierpnia 2022 r., sygn. akt I OSK 949/19; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 13 stycznia 2022 r., sygn. akt I OSK 690/19; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 października 2010 r., sygn. akt I OSK 1188/10).

Kierując się wykładnią przepisu art. 37 ust. 4 u.g.n., dokonaną przez sądy administracyjne, w tym zwłaszcza Naczelny Sąd Administracyjny, organ nadzoru stwierdza, że badana uchwała rażąco narusza prawo. Ponieważ tylko § 1 uchwały zawiera przepisy merytoryczne, skutkuje to koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości.

**Pouczenie:**

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**

Paweł Witt

Dyrektor

Wydziału Nadzoru i Kontroli