



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 16 października 2009 r.

NK.II.0911-16/475/09

RADA GMINY
SULIKÓW

wpłynęło dnia 27.10.2009r.

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 późn. zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr XXXIII/261/09 Rady Gminy Sulików z dnia 28 września 2009 r. w sprawie oddania w dzierżawę nieruchomości niezabudowanej położonej w obrębie wsi Sulików, na okres dłuższy niż trzy lata, w drodze bezprzetargowej, z powodu istotnego naruszenia prawa, tj. art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603- t.j.).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 28 września 2009 r. Rada Gminy Sulików podjęła m.in. uchwałę nr XXXIII/261/09 w sprawie oddania w dzierżawę nieruchomości niezabudowanej położonej w obrębie wsi Sulików na okres dłuższy niż trzy lata, w drodze bezprzetargowej.

Uchwała ta wpłynęła do Organu Nadzoru dnia 7 października 2009 r.

W toku badania legalności uchwały nr XXXIII/261/09 Organ Nadzoru stwierdził, że narusza ona art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Uchwałą nr XXXIII/261/09 Rada Gminy Sulików wyraziła zgodę na oddanie w dzierżawę nieruchomości niezabudowanej położonej w obrębie wsi Sulików, na okres dłuższy niż 3 lata, w drodze bezprzetargowej.

W podstawie prawnej uchwały Rada Gminy powołała się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, **przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.** Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstępianie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Przepis ustępu 1 artykułu 37 wprowadza generalną zasadę zbywania nieruchomości w drodze przetargu. Ustawodawca wprowadził jednakże wyjątek od tej zasady i dopuścił możliwość zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym stanowiąc w art. 37 ust. 2

ustawy o gospodarce nieruchomościami, że nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana na rzecz osoby, której przysługuje pierwszeństwo w jej nabyciu, stosownie do art. 34;
- 2) zbycie następuje między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego oraz między tymi jednostkami;
- 3) jest zbywana na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2;
- 4) zbycie następuje w drodze zamiany lub darowizny;
- 5) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 6) przedmiotem zbycia jest nieruchomość lub jej części, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieruchomość lub jej części nabyć, jeżeli nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości;
- 7) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki albo wyposażenie nowo tworzonej państwowej lub samorządowej osoby prawnej, lub majątek tworzonej fundacji;
- 8) jest zbywana na rzecz zarządzającego specjalną strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;
- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana na rzecz partnera prywatnego lub spółki, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jako wkład własny podmiotu publicznego, w celu realizowania zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, z zastrzeżeniem art. 25 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1.

Ponadto, mocą art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustawodawca postanowił, że odpowiednia rada, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały, może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Wprawdzie ustawodawca w art. 37 ust. 4 zdanie 2 postanowił, że odpowiednia rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia wskazanych w tym przepisie umów, jednakże regulacji tej nie można stosować w oderwaniu od zdania pierwszego art. 37 ust. 4, zgodnie z którym przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W ocenie Organu Nadzoru regulacja art. 37 ust. 4 w związku z art. 37 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oznacza, że nieruchomości stanowiące własność gminy z zasady mogą być dzierżawione w drodze przetargu. Rada może odstąpić od zasady przetargowego wydzierżawiania nieruchomości tylko w przypadku, gdy zostaną spełnione przesłanki określone w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje na to zdanie pierwsze art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stanowisko takie

prezentuje Naczelny Sąd Administracyjny, który w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r., sygn. akt I OSK 756/05, stwierdził, że „z cyt. art. 37 ust. 4 wynika generalna zasada, że przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat nie obowiązuje tryb przetargowy, bowiem ten obowiązuje do zawierania tych umów na czas dłuższy niż 3 lata. Tryb przetargowy ma miejsce na mocy odpowiedniego zastosowania ust. 1 tego artykułu. Odpowiednie zastosowanie aktu czy przepisu oznacza, że niektóre unormowania stosuje się wprost, inne wcale. Na tle art. 37 odwołanie się ust. 4 do odpowiedniego zastosowania ust. 1 powoduje, że do zawierania umów, o których mowa w ust. 4 na dłużej niż 3 lata ust. 1 będzie miał zastosowanie wprost, zatem również z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 2 i 3 tego artykułu, bowiem ust. 1 na nie się powołuje. Natomiast ust. 2 i 3 będzie miał odpowiednie zastosowanie przy wyrażeniu zgody, o której mowa w zdaniu drugim ust. 4” (LEX nr 327773).

Stanowisko takie podzielił również Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z dnia 24 października 2007 r. sygn. akt II SA/Gl 459/07 (Lex nr 340449), który zauważył, iż aby przypisać przepisowi art. 37 ust. 4 zdanie drugie ustawy znaczenie takie, że stanowi on samodzielną podstawę do wyrażania zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania tych umów, to musiałby on zostać uzupełniony o zwrot „ust. 3 nie stosuje się”.

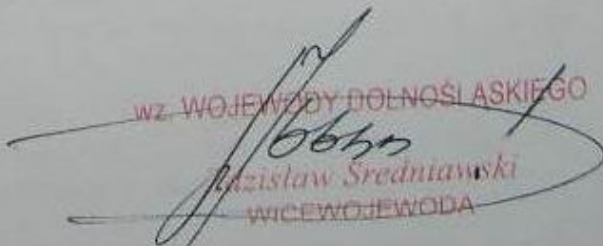
W ocenie Organu Nadzoru, Rada Gminy odwołując się w podstawie prawnej przedmiotowej uchwały do treści art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zinterpretowała go nie tylko bez uwzględniania wcześniejszych ustępów tego artykułu, ale również z pominięciem zdania pierwszego ust. 4 art. 37 ustawy. Zdanie to obliguje do odpowiedniego stosowania ust. 1 przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Ustawodawca nakazuje odpowiednie (a więc odpowiadające celowi, przeznaczeniu, spełniające wymagane warunki, uwzględniające specyfikę danego stanu), a nie wprost zastosowanie ust. 1 art. 37 ustawy. To właśnie odesłanie skutkuje tym, iż należy stosować również odpowiednio ust. 2 i 3 art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując, podkreślić należy, że Rada Gminy nie miała podstaw, kierując się art. 37 ust. 4 ustawy, do wyrażenia zgody na zawarcie bez przetargu umowy dzierżawy nieruchomości wskazanej w § 1 ust. 1 przedmiotowej uchwały na czas dłuższy niż 3 lata, w przypadku, kiedy przesłanki wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie wystąpiły (nieruchomość niezabudowana, krótszy niż 10 lat czas trwania poprzedniej umowy dzierżawy).

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu złożona za pośrednictwem Organu Nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od jego doręczenia.

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

WZ. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

Stanisław Średniawski
WICEWOJEWODA