



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 30 września 2022 r.

Poz. 4640



Wojewoda Lubelski

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE NR PN-II.4131.343.2022 WOJEWODY LUBELSKIEGO

z dnia 30 września 2022 r.

stwierdzające nieważność uchwały Nr LVIII/690/2022 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/107/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 17 marca 2016 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w części obejmującej jej § 1 pkt 1 w zakresie, w jakim nadaje nową treść § 5 ust. 2 w brzmieniu: „Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umowy oraz”.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LVIII/690/2022 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 24 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIX/107/16 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 17 marca 2016 roku w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w części obejmującej jej § 1 pkt 1 w zakresie, w jakim nadaje nową treść § 5 ust. 2 w brzmieniu: „Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umowy oraz”.

Uzasadnienie

Uchwała Nr LVIII/690/2022 została doręczona organowi nadzoru w dniu 31 sierpnia 2022r.

Powołując w podstawie prawnej uchwały art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym Rada Miejska w Bełżycach przedmiotową uchwałą nadała nowe brzmienie § 5 uchwały Nr XIX/107/16 z dnia 17 marca 2016r.

Z mocy powołanego w podstawie prawnej uchwały przepisu art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Do takich aktów należy zaliczyć uchwałę, podejmowaną na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Zgodnie z tym przepisem, do wyłącznej kompetencji rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących 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 szczególne nie stanowią inaczej, 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; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Przepis ten wprowadza wyjątek od generalnej zasady, wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy, stanowiącej, że to organ wykonawczy gospodaruje mieniem komunalnym. Stąd też przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego podejmowania przez radę rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r. sygn. akt II SA 3144/03). Oznacza to, że rada gminy władna jest określać w drodze aktu prawa miejscowego jedynie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy. Stąd też określenie tych zasad może dotyczyć wyłącznie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie i to zawieranych na okres oznaczony powyżej 3 lat lub czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Stanowienie jakichkolwiek norm prawa miejscowego wykluczone jest zatem w sytuacji, gdy ustawy szczególne zawierają regulację zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości. Taką ustawą jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, ze zm.).

W § 1 pkt 1 uchwały Nr LVIII/690/2022 Rada dokonała zmiany § 5 uchwały Nr XIX/107/16, który otrzymał brzmienie:

„§ 5. 1. Bez zgody Rady Miejskiej Burmistrz Bełżyc może wydzierżawiać i wynajmować nieruchomości i ich części na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lecz nie dłuższy niż 10 lat.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umowy oraz upoważnia się Burmistrza Bełżyc do zawierania, po upływie umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, na kolejny okres umowy z dotychczasowym Dzierżawcą lub Najemcą, jeżeli oddanie w dzierżawę lub najem następuje:

- 1) na rzecz osoby, która wybudowała na nieruchomości stały obiekt budowlany;*
- 2) w celu uregulowania stanu prawnego władania gruntem pod garażem lub budynkiem gospodarczym;*
- 3) w celu posadowienia garażu przenośnego, w tym blaszanego”.*

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oddawanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Regulacja zawarta w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 ustawy upoważnia radę do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów, to jest umów użytkowania, najmu, dzierżawy. Ustawa nie określa przy tym żadnych szczegółowych zasad, kiedy takie odstąpienie może nastąpić, a zatem tylko od woli rady zależy, czy wyrazi zgodę na odstąpienie od trybu przetargu.

Przepis art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie upoważnia jednak rady do wprowadzania w uchwale generalnego zapisu pozwalającego na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów. 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 (por. ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, pod redakcją G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2005 r.).

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. 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 (por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 29 lipca 2019 r., sygn. II SA/Gl 730/19, zaaprob. przez NSA – wyr. z dnia 8 grudnia 2020r. sygn. I OSK 3033/19; a także wyrok WSA w Krakowie z dnia 16 kwietnia 2021r. sygn. II SA/Kr 177/21 oraz WSA w Olszynie z dnia 24 sierpnia 2021r. sygn. II SA/Ol 395/21).

W kontekście powyższego, postanowienie § 1 pkt 1 uchwały zmieniające § 5 ust. 2 w zakresie, w jakim wprowadza generalną zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy i najmu na

czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, należy uznać za podjęte z istotnym naruszeniem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LVIII/690/2022, we wskazanym zakresie, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Lech Sprawka

Otrzymuje:

- 1) Burmistrz Bełżyc,
- 2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Bełżycach.