



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia 11 sierpnia 2015 r.

Poz. 2920

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.231.2015 WOJEWODY WARMIŃSKO - MAZURSKIEGO

z dnia 6 sierpnia 2015 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) stwierdzam nieważność uchwały Nr VII/46/2015 Rady Miejskiej w Pasymiu z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami - w części dotyczącej: § 5 pkt 12 i 13, § 12, § 14 ust. 4, § 18 ust. 1 pkt 2 w zakresie wyrazów: „którzy są najemcami przez łączny okres co najmniej 3 lat”.

Uzasadnienie

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Miejska w Pasymiu uchwaliła zasady gospodarki nieruchomościami.

W § 5 uchwała stanowi, iż nieruchomości stanowiące własność Gminy mogą być przedmiotem obrotu, a w szczególności: sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste, dzierżawy, najmu, użyczenia, oddawania w trwałe zarząd, darowizny, zamiany, wkładu niepieniężnego (aporty) do spółek, obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi, przekazywania jako majątek tworzonych fundacji oraz administrowania nieruchomościami i oddawania do korzystania w granicach zwykłego zarządu.

W zakresie pkt 12 i 13 tj. administrowania nieruchomościami i oddawania do korzystania w granicach zwykłego zarządu uchwała narusza prawo, ponieważ te formy dysponowania nieruchomościami nie stanowią obrotu, w rozumieniu art. 13 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Z 2015 r., poz. 782).

Postanowienia § 12 w sposób istotny naruszają prawo ponieważ zapisy pkt 1 i 3 zostały uregulowane w ustawie i nie powinny być przedmiotem regulacji uchwałą Rady Miejskiej zwłaszcza w zmienionej formie.

Należy bowiem wskazać, iż powtórzenie regulacji ustawowych, lub ich modyfikacja w akcie prawa miejscowego jest niedopuszczalne gdyż trzeba się liczyć z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji ustawodawcy (vide: wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 21.09.2011 r. sygn. II SA/Wr 479/11). Natomiast realizacja postanowień zawartych w pkt 2 wymaga indywidualnej zgody rady gminy.

Regulacja zawarta w § 14 ust. 4 uchwały wyrażająca generalną zgodę organowi wykonawczemu gminy na odstąpienie od przetargowego trybu oddawania nieruchomości gminnych w najem, dzierżawę i użyczenie jest niezgodna z prawem.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z dnia 24.02.2015 r. (sygn. II SA/Ol 1365/14) stwierdził, iż stosownie do 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. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Przepis ten ustanawia zatem zasadę, zgodnie z którą zawarcie powyżej wskazanych umów musi być poprzedzone przetargiem, a odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu.

Przy czym użyta w art. 37 ust. 4 tej ustawy liczba mnoga („umów”) łączy się ze zdaniem pierwszym tego artykułu i nie świadczy o dopuszczalności wyrażenia przez radę zgody na odstąpienie od trybu przetargowego przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w sposób generalny. Odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcie tych umów wymaga indywidualnej zgody rady wyrażonej uchwałą podejmowaną na wniosek organu wykonawczego gminy.

Dlatego też, zdaniem Sądu, uprawnienia rady wynikające z art. 37 ust. 4 ustawy ograniczają się do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu tylko w konkretnym, zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego. Jeśli wniosek dotyczy odstąpienia od przetargowego trybu w przypadku więcej niż jednego rodzaju umowy (np. najmu, dzierżawy), to rzeczoną uchwałą można wyrazić wspomnianą zgodę co do tych różnych umów. Musi być ona jednak skonkretyzowana w akcie prawnym o charakterze indywidualnym, skierowanym do indywidualnego adresata. Podjęcie generalnej uchwały o odstąpieniu od przetargowego trybu zawierania umów dzierżawy i najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, jest w ocenie Sądu, nie do przyjęcia, ponieważ doprowadziłoby to w konsekwencji do przeniesienia uprawnień rady gminy na wójta (burmistrza, prezydenta miasta), czyli na organ wykonawczy, co w świetle przepisów ustawy o samorządzie gminnym jest niedopuszczalne. Zatem wyrażenie zgody w trybie art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie może nastąpić w drodze aktu prawa miejscowego jako normy abstrakcyjnej. Upoważnienie zawarte w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a) ustawy o samorządzie gminnym jednoznacznie przewiduje bowiem, iż podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych należy do kompetencji rady, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Ustawą szczególną jest zaś ustawa o gospodarce nieruchomościami, która wprowadziła wymóg przetargowego zawierania m. in. umów użytkowania, dzierżawy i najmu na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W § 18 ust. 1 pkt 2 uchwała wprowadza ograniczenie, iż w trybie bezprzetargowym lokale mieszkalne mogą być sprzedawane na rzecz najemców, których najem został nawiązany na czas nieoznaczony i którzy są najemcami przez łączny nieprzerwany okres co najmniej 3 lat. Przedmiotowy zapis jest niezgodny z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Żadnych dodatkowych warunków przepis ten nie przewiduje, w związku z czym, wprowadzenie dodatkowego wymogu tj. zamieszkiwania w lokalu przez nieprzerwany okres co najmniej 3 lat pozostaje w sprzeczności z wyżej cyt. przepisem art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta bowiem nie daje radzie żadnych kompetencji do odmiennego regulowania warunków sprzedaży lokali mieszkalnych.

W związku z powyższym, rozstrzygnięto jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Marian Podziewski