



## WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 20 lipca 2009 r.

LEX.I.0911/ 61 /09

***Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim  
ul. Kolejowa 2  
05-850 Ożarów Mazowiecki***

### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 w związku z art. 86 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr 345/09 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 30 lat części nieruchomości położonej w Macierzyszu.

### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 25 czerwca 2009 r. Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy na okres 30 lat części nieruchomości położonej w Macierzyszu.

Organ nadzoru badając legalność przedmiotowej uchwały stwierdził, iż rażąco narusza ona przepisy prawa materialnego, tj. art. 37 ust. 1 i ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy, stanowiącym jednocześnie podstawę materialnoprawną przedmiotowej uchwały – przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas dłuższy niż 3 lata przepis art. 37 ust 1 stosuje się odpowiednio (art. 37 ust. 4 zd. 1). Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Należy podkreślić, iż dyspozycja ww. przepisu nie stanowi samodzielnej regulacji, pozwalającej na odstąpienie od przetargu w każdym przypadku, gdy w właściwa rada wyrazi na to zgodę (takie stanowisko prezentuje Rada Miejska w przedmiotowej uchwale), na zasadzie uznaniowości. Gdyby bowiem przepis art. 37 ust. 4 ustawy miał funkcjonować w obrocie prawnym – jak chciała tego Rada Miejska – jako samodzielna podstawa do bezprzetargowego zawierania umów dzierżawy, najmu, czy też użytkowania nieruchomości, stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, na okres przekraczający 3 lata, ustawodawca nie odwoływałby się w jego pierwszym zdaniu do odpowiedniego stosowania art. 37 ust. 1 ustawy (wyrok WSA w Opolu z dnia 1 grudnia 2006 r. sygn. akt IISA/Op 606/06).

Ponadto należy wskazać, iż zgodnie z art. 37 ust 1 ustawy z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Z treści art. 37 ust. 2 ustawy wynika, iż 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, niezbędne do poprawienia warunków 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 a strefą ekonomiczną, na której terenie jest położona;



- 9) przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych właścicieli nieruchomości;
- 10) jest zbywana na rzecz kościołów i związków wyznaniowych, mających uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 11) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym, jeżeli sprzedaż stanowi wniesienie wkładu własnego podmiotu publicznego;
- 12) jest zbywana na rzecz podmiotów, o których mowa w art. 61 ust. 1.”

Art. 37 ust. 3 ustawy stanowi zaś, iż wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a odpowiednia rada lub sejmik – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, odpowiednio w drodze zarządzenia lub uchwały, mogą 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.

Z wykładni gramatycznej powołanych wyżej przepisów wynika, iż przy zawieraniu umów dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata wymagany jest przetargowy tryb zawarcia umowy, chyba że odpowiednia rada wyrazi, w drodze uchwały, zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Do odstąpienia od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy konieczne jest jednak odpowiednie stosowanie art. 37 ust. 1 ustawy, który nakazuje uwzględniać regulacje zawarte w ust. 2 i 3 tegoż artykułu, określające przypadki trybu bezprzetargowego (wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt I OSK 756/05).

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIĘCKI  
  
Jacek Kozłowski