



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

lex-R-0911/29 /09

Warszawa, dnia 12 listopada 2009 r.

***Rada Miasta***

***Pionki***

***ul. Jana Pawła II 15***

***26-940 Pionki***

**Rozstrzygnięcie nadzorcze**

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

**stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XCII/426/2009 Rady Miasta Pionki z dnia 5.10.2009 r. w sprawie : wyrażenia zgody, na odstąpienie od obowiązku trybu przetargowego, zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiącej część dz. nr 345/5, 345/1, 346/4 przy ulicy Sienkiewicza.

**Uzasadnienie**

Rada Miasta Pionki uchwałą Nr XCII/426/2009 z dnia 5.10.2009 r. wyraziła zgodę na wdzierżawienie spółce prawa handlowego w trybie bezprzetargowym na okres 9 lat części

nieruchomości gminnej z przeznaczeniem na wybudowanie 20 wiat handlowych w celu prowadzenia działalności handlowej.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 12.10.2009 r.

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa. Zdaniem organu nadzoru został naruszony art. 37 ust.4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

Jako podstawę prawną uchwały Rada wskazała art. 18 ust.2 pkt 9 litera „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jako generalną zasadę wprowadza obowiązek przetargowego zbywania nieruchomości. Prawo do odstąpienia od przetargu musi wynikać bezpośrednio z przepisu prawa. Wskazany przez Radę Miasta art. 37 ust.4 nie jest zdaniem organu nadzoru podstawą do oddania nieruchomości w dzierżawę na okres 9 lat.

Zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 4 ustawy, przepis ust.1 tego artykułu 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 odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Przepis ust.1 powołuje się jednak na ust.2 i 3 omawianego przepisu.

Tak więc nie budzi wątpliwości, że art. 37 ust. 2 i 3 ustawy dotyczą zawieranych na czas określony powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony umów użytkowania, najmu lub dzierżawy.

W związku z powyższym, regulacji zdania 2 art. 37 ust.4 ustawy, która stanowi że „Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów” nie można stosować w oderwaniu od zdania 1 art. 37 ust.4 wskazującego, że przepis ust.1 stosuje się odpowiednio wraz z odesłaniem do ust.2 i 3 przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Przedstawiona interpretacja art. 37 ust.4 ustawy jest zgodna z orzeczeniem NSA z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt: I OSK 756/05 „, 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”.

Art. 37 ust.2 ustawy określa obligatoryjne, a ust. 3 fakultatywne możliwości zastosowania trybu bezprzetargowego.

Przedstawione stanowisko zgodne jest również z najnowszymi orzeczeniami Naczelnego Sądu Administracyjnego ( wyrok NSA W-wa z dnia 22.07.2008 sygn. akt: I OSK 145/08, oraz wyrok NSA W-wa z dnia 27.07.2009 sygn.akt: I OPS 1/09).

Uzasadnienie do przedmiotowej uchwały także nie wskazuje przesłanek uzasadniających odstąpienie od ustawowego trybu przetargowego. Okoliczność, że nowo powstała spółka działająca pod nazwą Firma Handlowa Manhattan w skład której wchodzi miejscowi kupcy jest zainteresowana wydzierżawieniem działek gminnych, z przeznaczeniem na wybudowanie kolejnych pawilonów w celu prowadzenia działalności gospodarczej nie spełnia żadnej z przesłanek ust.2 czy ust. 3 art. 37 ustawy. Zatem Rada Miasta nie miała podstaw prawnych do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargu.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Radzie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia.

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

  
WOJEWODA MAZOWIECKI  
Jacek Kozłowski