



WOJEWODA MAZOWIECKI

lex-R-0911/14/10

Warszawa, dnia 22 czerwca 2010 r.

Rada Miejska
w Warce

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, 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, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LIX/367/10 Rady Miejskiej Warce z dnia 20 maja 2010 roku w sprawie wyrażenia zgody na wynajem lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Warce uchwałą Nr LIX/367/10 z dnia 20 maja 2010 roku wyraziła zgodę na wynajem na okres 5 lat lokalu użytkowego położonego w Warce, Plac Stefana Czarnieckiego 10/2, o powierzchni 21 m² na rzecz firmy ALTERA sp. z o.o. w Warszawie, z przeznaczeniem na działalność usługowo-gastronomiczną.

Jako podstawę prawną uchwały Rada wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 i art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie organ nadzoru stwierdza, że uchwała w sposób rażący narusza przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.).

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jako generalną zasadę wprowadza w art. 37 obowiązek przetargowego zbywania nieruchomości, jak również, co wynika z ust. 4 tego przepisu, oddawania nieruchomości w najem czy dzierżawę. Takie ustalenie potwierdzały wielokrotnie w dotychczasowych orzeczeniach sądy administracyjne. W wyroku z dnia 29 lipca 2009 r. w sprawie sygn. akt. II SA/Op 182/09 Wojewódzki Sąd Administracyjny w Opolu stwierdził :„Warunki określone w art. 37 ust.2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami muszą być spełnione także w przypadku, gdy gmina chce wydzierżawić nieruchomość na okres nie krótszy niż 3 lata”. WSA przypomniał, że tryb przetargowy zbywania lub przekazywania w użytkowanie wieczyste nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości jest podstawowy. Jeśli gmina nie przeprowadzi w związku z powyższym przetargu, łamie prawo.

Prawo do odstąpienia od obowiązku przetargu musi wynikać bezpośrednio z przepisu prawa. Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 27 lipca 2009 roku w sprawie sygn. akt I OPS 1/09 stwierdził :„Rada gminy, na podstawie art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej własność gminy tylko w przypadkach określonych w art. 37 ust. 3 tej ustawy.”

Wskazany w powyższej uchwale art. 37 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: *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.*

Tymczasem ani w samej uchwale, ani też w uzasadnieniu do niej nie wskazano żadnej z okoliczności uzasadniających odstępianie od obowiązku przetargowego zgodnie z wymogami art. 37 ust.3 ustawy. Wskazane w podstawie prawnej uchwały art. 13 ust.1 i art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie uzasadniają również zasadności odstąpienia od przetargu.

Ponadto nie można uznać za prawidłowy zapisu §2 uchwały, w którym to Rada Miejska w Warce ustaliła wysokość czynszu przez cały okres trwania umowy na kwotę 400 złotych netto miesięcznie. O ile zgodnie z przywołanym w podstawie prawnej uchwały art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, do Rady Gminy należy udzielanie zgody na zawarcie umowy z najemcą na okres nie krótszy od 3 lat, o tyle określenie warunków w postaci wskazania dokładnej wysokości czynszu miesięcznego stanowi przekroczenie ustawowej delegacji wynikającej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym. Rada uprawniona jest bowiem do udzielenia zgody na zawarcie umowy „z pominięciem szczegółowych postanowień przewidzianych do konkretyzacji w treści czynności prawnej dokonywanej przez gminę reprezentowaną przez jej organ wykonawczy” (WSA we Wrocławiu z dnia 3 grudnia 2008 roku sygn. akt II SA/Wr 335/08).

Organem wykonawczym gminy zgodnie z art. 26 ust. 1 i art. 30 ustawy o samorządzie gminnym jest w tym przypadku Burmistrz. Do organu wykonawczego gminy należy zatem określanie w umowie cywilno- prawnej zawieranej z najemcą szczegółowych warunków tej umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa cywilnego.

Takie stanowisko reprezentowane było wielokrotnie w orzeczeniach sądownictwa administracyjnego (np. WSA w Gliwicach z dnia 14 sierpnia 2008 roku sygn. akt II SA/GI 586/08, WSA we Wrocławiu z dnia 21 maja 2008 roku sygn. akt II SA/Wr 139/08, NSA z dnia 5 grudnia 2006 roku sygn. akt I OSK 1404/06).

Tak więc nie można uznać narzucenia organowi wykonawczemu gminy treści umowy cywilno-prawnej, poprzez ustalenie wysokości miesięcznego czynszu najmu, za mieszczące się w ustawowych kompetencjach Rady Gminy .

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały Rady Miejskiej w Warce jest konieczne i uzasadnione.

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.

DYREKTOR
Wydziału Prawnego

Andrzej Tokarski

WOJEWODA MAZOWIECKI

Jacek Kozłowski