



WOJEWODA MAZOWIECKI
LEX.P.4131.32.2015.PM

Warszawa, 22 października 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072).

stwierdzam nieważność

Uchwały Nr 57/VIII/2015 Rady Gminy Nowe Miasto z dnia 29 września 2015 roku w sprawie ustalenia zasad i trybu wydzierżawienia nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne i inne nieruchomości gruntowe, będące własnością oraz we władaniu Gminy Nowe Miasto.

Uzasadnienie

Rada Gminy Nowe Miasto w dniu 29 września 2015 roku podjęła uchwałę Nr 57/VIII/2015 w sprawie ustalenia zasad i trybu wydzierżawienia nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne i inne nieruchomości gruntowe, będące własnością oraz we władaniu Gminy Nowe Miasto.

Uchwała została podjęta jako akt prawa miejscowego na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 20015 r., poz. 782 z późn. zm.) w związku z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z2015 r. poz. 460).

W myśl § 2 ust. 1 uchwały: *„Nieruchomości lub jej części stanowiące drogi wewnętrzne lub inne nieruchomości gruntowe oddaje się w dzierżawę na okres dłuższy niż 3 lata do 40 lat w drodze bezprzetargowej na cele określone w § 1”*.

Z treści tego przepisu wynika generalna zgoda Rady na oddawanie części nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne w trybie bezprzetargowym.

W ocenie organu nadzoru wskazany przepis uchwały nie znajduje podstaw prawnych.

Zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, *zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony 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.*

Przytoczony przepis ustawowy ustanawia zatem zasadę zawierania, wymienionych w nim umów, w drodze przetargu. Odstępstwem od tej zasady jest regulacja zawarta w zdaniu drugim tego przepisu. Unormowanie to bowiem upoważnia radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawarciu tychże umów.

Zdaniem organu nadzoru, popartym orzecznictwem sądowym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 8 marca 2011 r., sygn. akt II SA/Lu 74/11), użyte w art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sformułowanie: "mogą wyrazić zgodę" jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego.

Każdorazowe więc 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 (por. Ustawa o gospodarce nieruchomościami,

Komentarz, pod redakcją G. Bieńka, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, Warszawa 2005, str. 219, por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 29 listopada 2006 r., sygn. akt II SA/GI 770/06, oraz wyrok WSA w Gliwicach z dnia 23 października 2006 r. sygn. akt II SA/GI 605/06).

Reasumując, wskazana regulacja art. 37 ust. 4 zdanie 2 ustawy nie daje podstaw do działania rady w tym zakresie w sposób generalny. Odstąpienie od zasady przetargowego zawierania umów musi być zawsze traktowane jako wyjątek i nie może być nazwane "zasadą".

Zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 Ustawy o drogach publicznych budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku – do właściciela terenu. Należy zauważyć, że ustawodawca w odniesieniu do dróg wewnętrznych posługuje się pojęciem zarządcy terenu, a nie zarządcy drogi, jak ma to miejsce w przypadku dróg publicznych. Oznacza to, że zarządzanie tymi drogami zgodnie z At. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. ustawy o samorządzie gminnym należy do Wójta Gminy.

W uwzględnieniu powyższego organ nadzoru uznał stwierdzenie nieważności powyższej uchwały za w pełni uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze Gminie przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od daty doręczenia, wnoszona za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego.

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

Wojewoda Mazowiecki:
Jacek Kozłowski