



WOJEWODA MAZOWIECKI

Lex-R.0911/ 10 /10

Warszawa, dnia 21 kwietnia 2010 r.

***Rada Miejska
w Nowym Mieście n/Pilicą
Pl. O. Koźmińskiego 1/2
26-420 Nowe Miasto***

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust 1 i 2 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, z 2009 r. Nr 223, poz. 1458)

stwierdzam nieważność

uchwały Rady Miejskiej w Nowym Mieście nad Pilicą z dnia 12 marca 2010 roku nr XLIV/279/2010 w sprawie wyrażenia zgody na najem nieruchomości.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Nowym Mieście nad Pilicą podjęła uchwałę z dnia 12 marca 2010 roku nr XLIV/279/2010 w sprawie wyrażenia zgody na najem nieruchomości.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust 2 pkt 9 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j Dz.U. z 2001 r. Nr142, poz. 1591 z późn. zm.) w zw. z art. 25 ust 1 i 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 z późn. zm.). W § 1 w/wym. uchwały Rada Miejska wskazała, iż upoważnia Burmistrza Miasta i Gminy do wynajęcia na okres 11 lat lokalu użytkowego znajdującego się w budynku na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 625 położonej w Nowym Mieście nad Pilicą przy ul. Targowej 21 na rzecz Martyny Jakubiak bez konieczności przeprowadzania przetargu.

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa. Zdaniem organu został naruszony art. 37 ust 2 w zw. z art. 34 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.). Zgodnie z art. 37 ust. 4 w/w ustawy przepis art. 37 ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako zasadę przyjęto, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków są sprzedawane i oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Wyjątki od tej zasady oraz prawne formy zbycia nieruchomości, które ze względu na ich szczególny charakter są zbywane w drodze bezprzetargowej, zostały wyczerpująco wymienione w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy (vide. - wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 10 września 2002 r. w sprawie II SA/Lu 905/02). W wyliczeniu tym nie mieści się najem lokalu użytkowego na rzecz wskazanej w § 1 uchwały osoby.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (dale zwana – u.g.n.) jako generalną zasadę wprowadza obowiązek przetargowego zbywania nieruchomości. Prawo do odstąpienia od przetargu musi wynikać bezpośrednio z przepisu prawa. Zbywanie nieruchomości Skarbu

Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego (nieruchomości publicznych) następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika już z art. 28 ust. 1 u.g.n. Zasada przetargowego zbywania nieruchomości (zasada przetargu) jest niekwestionowana zarówno w orzecznictwie, jak i literaturze prawniczej. Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 u.g.n., stosownie do którego nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3. Wyjątki od tej zasady zostały uregulowane w sposób wyczerpujący w ust. 2 i 3 art. 37 u.g.n. Wprawdzie także inne przepisy ustawy (np. art. 204, art. 208) stanowią o bezprzetargowym trybie zbywania nieruchomości publicznych, jak również w innych ustawach można doszukać się przepisów, które z istoty mogą prowadzić do bezprzetargowego przeniesienia własności nieruchomości publicznych (np. art. 231 § 1 k.c.), to jednak z przepisów tych wynika roszczenie o nabycie nieruchomości, stąd wyczerpują one dyspozycję art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n. odsyłającego do art. 34 u.g.n.. Wyjątki od zasady przetargu, wymienione w art. 37 ust. 2 i art. 37 ust. 3 u.g.n., dotyczą również innych form zbycia nieruchomości publicznych, czyli, w myśl art. 4 pkt 3b u.g.n., zdarzeń, w wyniku których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste.

Stanowisko takie potwierdza orzecznictwo sądowe, w tym. m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu, sygn. akt II SA/Op 182/09 z dnia 29.07.2009 roku, publ. Wspólnota 2009/35/44, w którym WSA stwierdził, iż 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. Wojewódzki Sąd Administracyjny przypominał, 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.

W powyższej materii wypowiedział się również Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w uchwale z dnia 27.07.2009 roku sygn. akt I OPS 1/09, publ. LEX nr 508695, w którym stwierdził, że Rada gminy, na podstawie art. 37 ust. 4 u.g.n. 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 u.g.n, jak i w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11.04.2006 roku, sygn. akt I OSK

756/05, publ. LEX nr 209189, w którym wskazano, iż na tle art. 37 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603), 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.

Wskazana przez Radę Miejską w § 1 uchwały treść, odnośnie najmu lokalu na rzecz Pani Martynty Jakubiak, nie jest zdaniem organu nadzoru, podstawą do najmu lokalu użytkowego w drodze bezprzetargowej. Nie ma dla oceny tej sytuacji żadnego znaczenia fakt, iż nieruchomość będąca przedmiotem najmu jest zdewastowana, zagrzybiona, a przystosowanie lokalu na potrzeby działalności gastronomicznej uzasadnia konieczność długoterminowego najmu. Bez znaczenia jest również fakt istnienia uchwały nr XXIX/188/2008, gdyż uchwała ta nie ma zastosowania do przedmiotowej sprawy, a nadto, jak wynika z przytoczonych powyżej argumentów prawnych, uchwała ta jest niezgodna z obowiązującym prawem, która to okoliczność będzie przedmiotem dalszych działań organu nadzoru. Zatem Rada Miejska 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 wnoszona za moim pośrednictwem.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze wstrzymuje wykonanie uchwały z mocy prawa, w zakresie objętym stwierdzeniem, z dniem jego doręczenia.

WOJEWODA MAZOWIECKI
w/z

Dariusz Piątek
Wicewojewoda Mazowiecki