



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-R.0911/33/09

Warszawa, dnia 3 grudnia 2009 r.

Rada Gminy

Klów

ul. Opoczyńska 35

26 – 415 Klów

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

§ 11 ust 2 lit „b” załącznika do uchwały Rady Gminy Klów z dnia 23 października 2009 roku nr XXXI/202/2009 prawie zasad zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Uzasadnienie

Rada Gminy Klwów podjęła uchwałę z dnia 23 października 2009 roku nr XXXI/202/2009 w sprawie zasad zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wdzierzawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata.

Jako podstawę prawną uchwały wskazano art. 18 ust 2 lit „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 roku, nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

W toku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, że § 11 ust 2 lit „b” w/wym. uchwały narusza obowiązujące przepisy prawa. Zdaniem organu nadzoru został naruszony art. 37 ust.2 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j: Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 ze zm.).

Zgodnie z art. 37 ust. 4 w/w ustawy przepis art. 37 ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierzawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Z treści § 11 ust 2 lit „b” regulaminu stanowiącego załącznik do uchwały Rady Gminy nr XXXI/202/2009 wynika, iż przy oddawaniu nieruchomości w dzierzawę lub najem uchwałą Rady Gminy można odstąpić od przetargowego trybu m.in. w przypadku gdy przedmiotem dzierzawy lub najmu jest nieruchomość rolna wdzierzawiona na cele rolne, o którą ubiega się tylko jeden podmiot.

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 Gminy § 11 pkt 2 lit „b” uchwały nie jest zdaniem organu nadzoru podstawą do sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Okoliczność wskazana § 11 pkt 2 lit „b” nie spełnia żadnej z przesłanek wynikających z art. 37 ust 2 ustawy. Zatem Rada Gminy nie miała podstaw prawnych do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargu.

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. WSA 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 NSA 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 NSA 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.

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.


WOJEWÓDZA MAZOWIECKI
Jacek Kozłowski