



WOJEWODA MAZOWIECKI

LEX-R.0911/ 34 /09

Warszawa, dnia 03.12. 2009 r.

***Rada Gminy
w Radzanowie
Radzanów 92A
26 – 807 Radzanów***

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 Gminy Radzanów z dnia 29 października 2009 roku nr X/44/09 w sprawie zawarcia umów najmu lokali użytkowych z Poczta Polska S.A. i Telekomunikacją Polską S.A.

Uzasadnienie

Rada Gminy Radzanów podjęła uchwałę z dnia 29 października 2009 roku nr X/44/09 w sprawie zawarcia umów najmu lokali użytkowych z Poczta Polska S.A. i Telekomunikacją Polską S.A.

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.) oraz 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 wskazała, iż wyraża zgodę na zawarcie umów najmu lokali użytkowych położonych w Radzanowie o pow. 73,10 m² na rzecz Poczty polskiej S.A. oraz lokalu o pow. 34,70 m² i piwnicy o pow. 15,90 m² na rzecz Telekomunikacji Polskiej S.A. na okres 10 lat z możliwością rozwiązania umów za miesięcznym wypowiedzeniem w trybie bezprzetargowym.

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.

Z uchwały Rady Gminy nr X/44/09 wynika, iż przedmiotem najmu są lokale użytkowe na rzecz Poczty Polskiej S.A. oraz Telekomunikacji Polskiej S.A. oddane w najem w trybie bezprzetargowym.

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 lokali użytkowych na rzecz wskazanych w § 1 uchwały podmiotów.

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. 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.

Wskazana przez Radę Gminy § 1 uchwały treść, odnośnie najmu lokali na rzecz Poczty Polskiej S.A. oraz Telekomunikacji Polskiej S.A., nie jest zdaniem organu nadzoru, podstawą do najmu lokali użytkowych w drodze bezprzetargowej. Zatem Rada Gminy 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.

WOJEWÓDZKI

Jacek Kozłowski