



Olsztyn, dnia 29 kwietnia 2019 r.

PN.4131.225.2019



ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 506), stwierdzam nieważność uchwały Nr VI/60/2018 Rady Gminy Ostróda z dnia 22 marca 2019 r., w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Ostróda oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w części dotyczącej: §2 w zakresie sformułowania „na podstawie zarządzenia Wójta Gminy”, §3 w zakresie sformułowania „na podstawie zarządzenia Wójta Gminy”, §4 w zakresie sformułowania „na podstawie zarządzenia Wójta Gminy”, §5 ust. 2 przedmiotowej uchwały.

UZASADNIENIE

Uchwałą, o której mowa na wstępie, Rada Gminy Ostróda, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Ostróda oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Zdaniem organu nadzoru, w części wskazanej w sentencji rozstrzygnięcia, przedmiotowa uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Z analizy tego przepisu wynika zatem, iż zbywanie, nabywanie i obciążanie nieruchomości gminy oraz ich wydzierżawianie lub wynajmowanie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje według zasad określonych przez radę gminy. W sytuacji braku ww. zasad, konieczna jest każdorazowa zgoda rady na czynności wymienione w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Dodać należy, że uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania nieruchomościami mają charakter wyjątku od zasady wynikającej z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gospodarowanie mieniem gminy należy do zadań wójta.

W §5 ust. 2 uchwały, Rada postanowiła, iż *Wójt Gminy po umowie na czas oznaczony do 3 lat jest upoważniony do zawierania kolejnych umów dzierżawy i najmu, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość na łączny okres 10 lat.*

W ocenie organu nadzoru wskazane wyżej regulacja, została podjęta bez podstawy prawnej. Zgodnie z 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 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 upoważnia radę do wyrażenia zgody, w drodze uchwały, na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawierania tychże umów. Należy jednak podkreślić, że wskazana regulacja art. 37 ust. 4 zdanie 2 ww. 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".

Użyte w art. 37 ust. 4 zdanie 2 ww. ustawy 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. Zatem każdorazowe 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, bowiem podjęcie generalnej uchwały o odstąpieniu od przetargowego trybu zawierania umów doprowadziłoby do utraty przez radę funkcji organu kontrolnego. Przedstawione stanowisko znajduje oparcie w judykaturze (m. in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt II SA/Ol 1365/14).

Ponadto w §2 uchwały Rada postanowiła, iż *nabywanie nieruchomości na rzecz Gminy od osób fizycznych i prawnych w celu realizacji zadań Gminy, następuje na podstawie zarządzenia Wójta Gminy.*

Odnosząc się do powyższego postanowienia, należy wskazać, iż upoważnienie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, nie rozciąga się na wskazywanie Wójtowi konkretnych działań, czy sposobu wykonywania przez niego jego ustawowych kompetencji do gospodarowania nieruchomościami gminnymi, w związku z tym przepis ten został uchwalony bez podstawy prawnej. Powyższe stanowisko odnosi się również do postanowień zawartych w §3 i §4 uchwały i z tego względu należało zakwestionować regulacje, w zakresie sformułowania „na podstawie zarządzenia Wójta Gminy”.

Biorąc powyższe pod uwagę, należało orzec jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia, za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.


WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojecki

Otrzymuje:

1. Przewodniczący Rady Gminy Ostróda
2. Wójt Gminy Ostróda