



WOJEWODA ŚLĄSKI

Katowice, 2008-07-08  
NP/II/0911/452/452/08

## **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr XVIII/96/2008 Rady Gminy Bojszowy z dnia 7 lipca 2008 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie, na okres powyżej 3 lat, w trybie bezprzetargowym, nieruchomości oznaczonych ewidencyjnie jako działki 147/29 i 27 stanowiących własność Gminy Bojszowy, jako niezgodnej z art. 37 ust. 1 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

### **UZASADNIENIE**

Przedmiotową uchwałą Rada Gminy Bojszowy działając m. in. na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym a także na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraziła zgodę na wydzierżawienie w drodze bezprzetargowej, na okres powyżej 3 lat, nieruchomości stanowiących własność Gminy Bojszowy, oznaczonych jako działki nr 147/29 – działka o pow. 157829 m<sup>2</sup> zapisana w KW Nr KA1T/00025286/9 oraz działka nr 27 o pow. 210918 m<sup>2</sup> zapisana w KW Nr KA1T/00025286/9, położonych w Jedlinie, obręb Jedlina, k.m. 3 d.2

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania 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.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Do przepisu tego odsyła art. 37 ust. 4 ustawy, który – w brzmieniu nadanym mu przez art. 1 pkt 12 lit. b ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218) - stanowi, że przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Z redakcji przywołanych wyżej przepisów wynika, że oddawanie nieruchomości w użytkowanie, najem lub dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Norma zawarta w zdaniu drugim art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (w dalszej części rozstrzygnięcia – u.g.n.), upoważnia organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego do wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania, najmu lub dzierżawy w konkretnym, zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego.

Szczegółowego rozważenia wymaga katalog sytuacji, w których organ stanowiący na podstawie art. 37 ust. 4 u.g.n. wyrazić może zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego. Otóż analiza omawianego przepisu prowadzi do wniosku, że przepis art. 37 ust. 4 u.g.n. należy interpretować łącznie nie tylko z ust. 1, lecz również z odpowiednio stosowanym art. 37 ust. 2 i 3 u.g.n. Tym samym katalog przypadków, w których rada może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawarcia umów najmu, ma charakter zamknięty oparty wyłącznie na odpowiednio stosowanym przepisie art. 37 ust. 3 u.g.n., albowiem w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 u.g.n. zawarcie umowy z mocy ustawy następuje w trybie bezprzetargowym. Wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu możliwe jest zatem jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 u.g.n. i to jedynie wówczas, gdy o zawarcie umowy nie ubiega się więcej podmiotów, spełniających warunki ustawowe.

Zamieszczenie w ustawie odrębnej podstawy, regulującej tryb zawierania umów najmu, a także użytkowania lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, było niezbędne z punktu widzenia zabiegów legislacyjnych. Przepis art. 37 ust. 1 u.g.n. może być bowiem stosowany jedynie odpowiednio, a nie wprost, jako że nie wszystkie przypadki ustawowe mogą w praktyce dotyczyć umów użytkowania, najmu, czy dzierżawy. Należy podkreślić, że identyczne stanowisko, jak prezentowane przez organ nadzoru

w niniejszym zawiadomieniu, zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyrokach w sprawach: II SA/GI 605/06 z 23 października 2006 roku, II SA/GI 770/06 z 29 listopada 2006 roku oraz II SA/GI 459/07 z 24 października 2007 r. a także Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyrokach z 11 kwietnia 2006 roku w sprawie I OSK 756/05 (opubl. LEX nr 209189) oraz z 22 lipca 2008 roku w sprawie I OSK 145/08.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 11 kwietnia 2006 roku stwierdził, iż „Z art. 37 ust. 4 wynika generalna zasada, że przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na okres do 3 lat nie obowiązuje tryb przetargowy, bowiem ten obowiązuje do zawierania tych umów na czas dłuższy niż 3 lata. Tryb przetargowy ma miejsce na mocy odpowiedniego zastosowania ust. 1 tego artykułu. Odpowiednie zastosowanie aktu czy przepisu oznacza, że niektóre unormowania stosuje się wprost, inne wcale. Na tle art. 37 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.” Należy przy tym zaznaczyć, że pomimo wspomnianej wyżej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami poglądy te nie straciły swej aktualności.

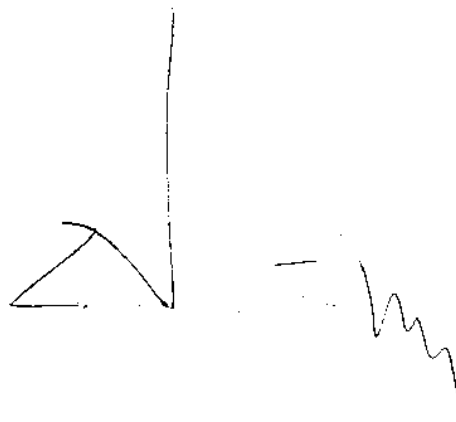
Zważyć należy, że w przypadku uchwały Nr XVIII/96/2008 nie wskazano żadnej przesłanki, która zezwalałaby w świetle zaprezentowanej wyżej interpretacji art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami na odstępianie od przetargowego trybu wydzierżawienia nieruchomości, których dotyczy uchwała.

Wobec powyższego unieważnienie uchwały jest uzasadnione i konieczne.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach, za pośrednictwem Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia niniejszego rozstrzygnięcia.

Otrzymują:

1. Rada Gminy Bojszowy
- za zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
2. aa.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'aa', is written to the right of the list. A vertical line is drawn above the signature, extending upwards from the top of the page.