



WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.120.2018

dnia	2018 -04- 16
wpi.
wyż.
Podpis

Lublin, dnia 16 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

stwierdzające nieważność uchwał Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 27 marca 2018 r. Nr XXVIII/201/2018 i Nr XXVIII/202/2018 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Komarówka Podlaska, w części obejmującej tytuł uchwał w brzmieniu „w trybie bezprzetargowym” oraz § 1 ust. 2 uchwał

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwał Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 27 marca 2018 r. Nr XXVIII/201/2018 i Nr XXVIII/202/2018 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Komarówka Podlaska, w części obejmującej tytuł uchwał w brzmieniu „w trybie bezprzetargowym” oraz § 1 ust. 2 uchwał.

Uzasadnienie

Uchwały XXVIII/201/2018 i Nr XXVIII/202/2018 zostały doręczone organowi nadzoru w dniu 30 marca 2018 r.

Rada Gminy Komarówka Podlaska na sesji w dniu 27 marca 2018 r. podjęła uchwały Nr XXVIII/201/2018 i Nr XXVIII/202/2018 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym nieruchomości stanowiącej własność Gminy Komarówka Podlaska.

Wymienionymi uchwałami Rada Gminy wyraziła zgodę na zawarcie kolejnych umów dzierżawy z dotychczasowymi dzierżawcami na okres trzech lat, których przedmiotem są nieruchomości gruntowe będące własnością Gminy Komarówka Podlaska, tj.:

- działka o nr ewidencyjnym 1305/3 obręb 0016 Żelizna, o powierzchni 0,10 ha (Nr XXVIII/201/2018);
- działki o nr ewidencyjnym 29 i 30 obręb nr 0014 Woroniec (Nr XXVIII/202/2018).

Zgodnie z brzmieniem § 1 ust. 2 uchwał Rada Gminy postanowiła o wyrażeniu zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.

W podstawie prawnej uchwał powołane zostały przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zm.).

Zgodnie z brzmieniem 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 treści analizowanego przepisu ustawy wyprowadzić można kompetencje rady gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dwojakiego rodzaju, a mianowicie:

- uchwał w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej - a do czasu określenia zasad wójt (burmistrz lub prezydent) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy;
- uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnych umów po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Powyższe uprawnienia organu stanowiącego w zakresie gospodarowania nieruchomościami mają charakter wyjątku od zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta.

Analogiczne postanowienia zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 11 ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów tej ustawy oraz odrębnych ustaw, organami reprezentującymi jednostki samorządu terytorialnego w sprawach gospodarowania nieruchomościami są ich organy wykonawcze. W konsekwencji ustawodawca przyznał organowi wykonawczemu gminy kompetencję do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości (art. 25 ww. ustawy).

Stosownie natomiast do treści przywołanego w podstawie prawnej 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.

W świetle przytoczonych regulacji wskazać należy, iż w analizowanej sprawie rola Rady Gminy w zakresie gospodarowania mieniem gminy

ograniczona jest jedynie do wyrażenia zgody na czynność Wójta, jaką jest zawarcie kolejnej umowy dzierżawy po umowie zawartej na czas oznaczony, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Brak jest natomiast podstaw prawnych do stanowienia przez Radę o zastosowaniu bezprzetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości określonej uchwałą.

W analizowanej sprawie, wynikające z 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami uprawnienie organu stanowiącego do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nie będzie miało zastosowania. Wyrażona w uchwałach Nr XXVIII/201/2018 i Nr XXVIII/202/2018 zgoda Rady na zawarcie umowy dzierżawy określonej nieruchomości dotyczy bowiem okresu lat trzech (*podkreślenie moje*), dla którego obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zawarcia umowy w trybie przetargu.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt: II SA/Wr 554/07: „rada gminy może odstąpić od przetargu przy zawieraniu umowy dzierżawy nieruchomości (w tym także gruntowej) na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Ustawodawca zdecydował więc, że dzierżawa gruntów do 3 lat nie podlega reżimowi przetargowemu. Inaczej mówiąc, z art. 37 ust. 4 wynika generalna zasada, że przy zawieraniu umów dzierżawy na okres do 3 lat nie obowiązuje tryb przetargowy, gdyż dotyczy on zawierania takich umów na czas dłuższy niż 3 lata”.

Reasumując, treść podjętych przez Radę Gminy uchwał powinna ograniczać się zatem jedynie do wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, stosownie do kompetencji przyznanych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. W analizowanej sprawie brak natomiast podstaw prawnych do wyrażenia przez Radę zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwał Nr XXVIII/201-202/2018 we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Przemysław Czarnek

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Komarówka Podlaska
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Komarówka Podlaska