

na podstawie wyraźnej podstawy prawnej rangi ustawowej. W przypadku przedmiotowej uchwały brak zaś takiej podstawy prawnej. Niewątpliwie nie stanowi jej powołany w samej uchwale jako jej podstawa prawna art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 oraz art. 41 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. Po pierwsze bowiem jak wskazano powyżej, nadanie nazwy Miejskiemu Centrum Opieki Paliatywnej wykracza poza zakres punktu 15 ust. 2 art. 18, nadto zaś jak wielokrotnie już podkreślał sąd administracyjny w swym orzecznictwie, przepis art. 18 wskazuje zadania, które należą do wyłącznej właściwości rady, i nie stanowi on wystarczającej podstawy prawnej do wydania przez organ gminy aktu prawa miejscowego (por. m.in. wyrok NSA we Wrocławiu z dnia 23 lipca 1991 r., SA/Wr 668/91, ONSA 1993/2/31; wyrok NSA we Wrocławiu z dnia 4 stycznia 1991 r., SA/Wr 1055/90, ONSA 1991/2/32 i wyrok NSA we Wrocławiu z 11 października 1991 r., SA/Wr 1005/91, ONSA 1991/3-

4/88 z glosą aprobującą K. Podgórskiego, Sam. Teryt. 1992/10/71). Natomiast treść przywołanych w podstawie prawnej art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 stanowi odpowiednio, że „na podstawie upoważnień ustawowych gminie przysługuje prawo stanowienia aktów prawa miejscowego obowiązujących na obszarze gminy” oraz że „akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały”. Zatem ich treść także nie może stanowić wystarczającej podstawy prawnej do podjęcia zaskarżonej uchwały.

W związku z powyższym orzeczono jak sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) *Piotr Florek*

3705

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO Nr WN.Le.0911 -77/09

z dnia 30 października 2009 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) orzekam nieważność uchwały Rady Gminy Pakosław Nr XXVII/169/09 z dnia 25 września 2009 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości będących własnością Gminy Pakosław, ze względu na istotne naruszenia prawa.

UZASADNIENIE

W dniu 25 września 2009 r. Rada Gminy Pakosław podjęła uchwałę Nr XXVII/169/09 w sprawie określenia zasad wydzierżawiania nieruchomości będących własnością Gminy Pakosław.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu 5 października 2009 r.

Uchwała została podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 zezm.).

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały, stwierdził co następuje:

W §1 uchwały Rada Gminy Pakosław zamieściła zapis w brzmieniu „Upoważnia się Wójta Gminy Pakosław do:

- 1) wydzierżawiania nieruchomości będących własnością Gminy Pakosław, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy na czas nieoznaczony

bądź oznaczony, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,

- 2) w przypadku umów, o których mowa w ust. 1 wyraża się zgodę na odstąpienie od trybu przetargowego.”

W toku przeprowadzonego postępowania nadzorczego, organ nadzoru stwierdził, iż przedmiotowa uchwała została podjęta z istotnym naruszeniem prawa poprzez zastosowanie przez radę nieprawidłowej wykładni art. 37 ust 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy zawieraniu umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony ma zastosowanie tryb w drodze przetargu (z zastrzeżeniem przypadków wskazanych w art. 37 pkt 2 i 3 przedmiotowej ustawy) Wojewoda albo odpowiednio rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie obowiązku przetargowego zawarcia tych umów.

W ocenie organu nadzoru powyższy przepis należy interpretować nie tylko łącznie ze stosowanym odpowiednio art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale także z ust. 2 i ust. 3 tego artykułu. Stanowisko takie podzielił m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 kwietnia 2006 r. sygn. akt OSK 756/05 (lex nr 209189).

Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż katalog przypadków, w których rada może wyra-

zić zgodę na odstąpienie od obowiązkowego trybu zawierania umów wymienionych w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter zamknięty, oparty wyłącznie na odpowiednim stosowaniu art. 37 ust. 3 powyższej ustawy albo w sytuacjach wymienionych w art. 37 ust. 2 tej ustawy zawarcie umowy w trybie bezprzetargowym następuje z mocy prawa. A zatem wyrażeniem zgody przez radę na odstąpienie od bezprzetargowego trybu zawierania umów możliwe jest jedynie w przypadkach wskazanych w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i tylko wówczas, gdy o ich zawarcie nie ubiega się więcej podmiotów (patrz: uchwała NSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2009 r. I OPS 1/09 lex 508695). Podkreślenia wymaga również fakt, iż przepis art. 37 ust. 1 może być stosowany jedynie odpowiednio, a nie wprost, gdyż nie wszystkie przypadki ustawowe w praktyce mogą dotyczyć umów użytkowania, najmu czy dzierżawy.

Z treści art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika natomiast możliwość odstąpienia od obowiązku przetargowego w stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, pod warunkiem jednakże, iż cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową. Przepis ten stosuje się również, gdy sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz osoby, która dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę. Przepisu tego nie stosuje się, w przypadku gdy o nabycie nieruchomości ubiega się więcej niż jeden podmiot spełniający powyższe warunki.

Jak zostało wyżej opisane zbywanie nieruchomości publicznych następuje w drodze przetargu lub w drodze bezprzetargowej, co wynika z dyspozycji art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zasada przetargu została skodyfikowana w art. 37 ust. 1 ww. ustawy a wyjątki od tej zasady jak już wyżej wskazano zostały uregulowane w ust. 2 i 3 art. 37. Oznacza to, iż rada nie może w sposób dowolny ustalić przypadków (i to w formie zasad), dla których tryb bezprzetargowy będzie stosowany tym bardziej, że w ten sposób zostały pominięte liczne przypadki możliwe do zastosowania tego trybu, które przewidział ustawodawca. Nie wiadomo również czy nieruchomości objęte przedmiotowymi umowami będą faktycznie nieruchomościami spełniającymi wszystkie wymagane przez ustawodawcę przesłanki trybu bezprzetargowego. W związku z tym, iż ustawodawca w sposób wyczerpujący uregulował możliwość skorzystania z trybu bezprzetargowego przez jego opisanie w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to modyfikowanie przedmiotowych zapisów przez radę należy uznać za niedopuszczalne. Odstąpienie zatem od obowiązku przetargowego zawarcia umów dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiącej własność gminy wymaga indywidualnej zgody rady.

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, iż Rada Gminy Pakosław w §1 przedmiotowej uchwały nie określiła celu na jakie nieruchomości mają być przeznaczone, ani nie wykazała, iż podmioty na rzecz których przedmiotowe umowy będą zawierane spełniają wymogi określone w art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, iż nie została wypełniona dyspozycja zawarta w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od dnia otrzymania rozstrzygnięcia.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Piotr Florek