



WOJEWODA ŚLĄSKI

NPII.4131.1.203.2019

Katowice, dnia 4 kwietnia 2019 r.

Rada Miejska w Czeladzi

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr V/70/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/74/2015 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata, w całości, jako niezgodnej z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w zw. z art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 27 lutego 2019 r. Rada Miejska w Czeladzi przyjęła uchwałę Nr V/70/2019 w sprawie zmiany uchwały Nr V/74/2015 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata. Przedmiotowa zmiana polega na dodaniu w § 4 uchwały ust. 3, zgodnie z którym: „Wyraża się zgodę Burmistrzowi na wydzierżawienie lub wynajem nieruchomości w trybie bezprzetargowym, na cele poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych m.in. pod drogi dojazdowe, dojścia, schody, place, pod ogródki przydomowe, tereny zielone oraz pod tereny zabudowane garażami.”

W podstawie prawnej uchwały wskazano przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

Wskazana uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 5 marca 2019 r.

W toku badania legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru uznał, iż uchwała jest niezgodna z prawem.

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.*

W ocenie organu nadzoru, za nieprawidłową należy uznać regulację przedmiotowej uchwały dotyczącą wyrażenia zgody Burmistrzowi na wydzierżawienie lub najem nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Wskazać bowiem należy, iż kwestia dotycząca odstąpienia od przetargowego

trybu zawarcia tych umów została już określona w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym: *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.* Organ nadzoru zgadza się z poglądem sądów administracyjnych wyrażonym m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie (sygn. akt II SA/Ol 859/15) z dnia 1 października 2015 r., zgodnie z którym: *Uprawnienia rady wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie drugie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), ograniczają się do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu w konkretnym zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego. Każdorazowe odstąpienie od przetargu wymaga zatem 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. Oznacza to, że w sytuacji, gdy organ wykonawczy gminy zdecyduje o celowości odstąpienia od obowiązku zachowania przetargowego trybu zawierania umów, co leży w jego wyłącznej kompetencji, wówczas zobowiązany jest uzyskać zgodę rady.*

Wobec powyższego, w ocenie organu nadzoru, uchwałę Nr V/70/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/74/2015 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 26 stycznia 2015 r. w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub najmu nieruchomości gruntowych na okres dłuższy niż 3 lata należy uznać za sprzeczną z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tym samym, uchwała Nr V/70/2019 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 27 lutego 2019 r., z uwagi na wyżej wskazane nieprawidłowości, została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, co zgodnie z treścią art. 91 ustawy o samorządzie gminnym stanowi przesłankę do orzeczenia o jej nieważności w całości.

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

Stwierdzenie nieważności uchwały wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Z up. Wojewody Śląskiego

Iwona Andruszkiewicz
Wydział Nadzoru Prawnego - Zastępca
Dyrektora Wydziału Nadzoru Prawnego