



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: PNK.I.4130.5.2024

Kielce, dnia 10-01-2024

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LII/376/2023 Rady Gminy w Fałkowie z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie *określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany, obciążania, wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania nieruchomości stanowiących własność Gminy Fałków na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony* w części obejmującej § 14 ust. 5.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 listopada 2023 r. Rada Gminy w Fałkowie podjęła uchwałę Nr LII/376/2023 w sprawie zasad nabywania, zbywania, zamiany, obciążania, wydzierżawiania, wynajmowania i użyczania nieruchomości stanowiących własność Gminy Fałków. Podstawę prawną podejmowanej uchwały stanowił m.in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r., poz. 40, tj. ze zm.) – dalej: „u.s.g.” oraz art. 37 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 t.j. ze zm) – dalej: „u.g.n.” Uchwała została doręczona do organu nadzoru w dniu 14 grudnia 2023 r. Organ nadzoru w toku postępowania nadzorczego wszczął postępowanie oraz określił Radzie termin na ustosunkowanie się do zastrzeżeń organu. Rada Gminy, pismem z 5 stycznia 2024 r. odniosła się do zastrzeżeń organu nadzoru, nie podzielając stanowiska Wojewody Świętokrzyskiego.

W § 14 ust. 4 uchwały Rada postanowiła, iż nieruchomości oddaje się w dzierżawę, najem i użyczenie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w trybie przetargowym,

zgodnie z przepisami ustawy z zastrzeżeniem ust. 5. W ust. 5 w/w przepisu Rada ustanowiła katalog przypadków, w których nieruchomości gminne mogą być wydierżawiane w drodze bezprzetargowej. Art 37 u.g.n. statuuje natomiast generalną zasadę, iż nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu (ust. 1), a analogiczna reguła obowiązuje 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 (ust. 4). Powszechne jest stanowisko prezentowane w orzecznictwie, zgodnie z którym wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów, o których mowa w art. 37 ust. 1 i 4 u.g.n., nie może stanowić upoważnienia do stanowienia aktów prawa miejscowego. Tego rodzaju uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego. Bezprzetargowa dzierżawa lub najem nie jest materią podlegającą normowaniu drogą aktu prawa miejscowego i stanowi niedopuszczalną modyfikację przepisów rangi ustawowej. 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 – por. wyrok WSA w Kielcach z 27 września 2023 r., II SA/Ke 368/23, wyrok NSA z 8 grudnia 2020 r., I OSK 3033/19 oraz wyroki WSA: w Krakowie z 16 kwietnia 2021 r., II SA/Kr 177/21 i z 9 lipca 2020 r., II SA/Kr 508/20; w Gliwicach z 29 lipca 2019 r., II SA/Gl 730/19).

Ustalenie zatem, że kwestionowana uchwała, w sposób istotny narusza przepisy ustaw, skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności tejże uchwały w części wskazanej w sentencji.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Podpis
Józef Bryk
Wojewoda Świętokrzyski