



Kielce, dnia 17-09-2024

Znak:PNK.I.4130.176.2024

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.; dalej: u. s. g.)

stwierdzam nieważność

uchwały nr VII/44/24 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 21 sierpnia 2024 r. w *sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w części obejmującej § 8 ust. 3 uchwały.*

UZASADNIENIE

Rada Miejska w Pacanowie na sesji w dniu 21 sierpnia 2024 r. podjęła uchwałę nr VII/44/24 w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Uchwała została doręczona Wojewodzie Świętokrzyskiemu w dniu 26 sierpnia 2024 r. Organ nadzoru w dniu 9 września 2024 r. zawiadomił Przewodniczącego Rady Miejskiej o wszczęciu postępowania nadzorczego, określając termin na złożenie wyjaśnień do dnia 16 września 2024 r. Rada złożyła wyjaśnienia w sprawie.

W § 8 ust. 3 uchwały Rada Miejska wyraziła zgodę na zawieranie przez Burmistrza w trybie bezprzetargowym kolejnych umów dzierżawy lub najmu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejną umowę, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zdaniem organu nadzoru wskazana powyżej regulacja wykracza poza zakres kompetencji przewidzianej w przepisie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u.s.g. W sposób oczywisty

narusza też art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm., dalej: u.g.n.). Z przepisu tego wynika bowiem, iż 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.

Powszechne jest stanowisko prezentowane w orzecznictwie, zgodnie z którym 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. 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 (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z 27 września 2023 r., II SA/Ke 368/23, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 grudnia 2020 r., I OSK 3033/19, wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 16 kwietnia 2021 r., II SA/Kr 177/21 i z 9 lipca 2020 r., II SA/Kr 508/20 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z 29 lipca 2019 r., II SA/GI 730/19).

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, że uchwała w części obejmującej § 8 ust. 3 została podjęta z istotnym naruszeniem prawa, w konsekwencji czego wydanie rozstrzygnięcia w wyżej wskazanym zakresie jest uzasadnione.

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.

Michał Skotnicki
Wicewojewoda Świętokrzyski