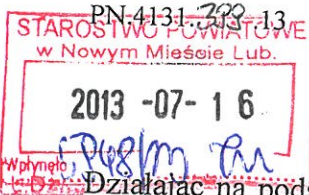




Olsztyn, 15 lipca 2013 r.

WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI



BR
J

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 79 ust 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2001, Nr 142, poz. 1592 z późniejszymi zmianami) **stwierdzam nieważność uchwały Nr XL/ 319/2013** Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości, w części dotyczącej:
w § 7: w ust. 1, w zakresie sformułowania: „i używane” oraz ust. 2 i ust. 3.

UZASADNIENIE

Rada Powiatu na sesji w dniu 27 czerwca 2013 r., powołując się na art. 12 pkt 8 lit. a i art. 40 ustawy o samorządzie powiatowym podjęła uchwałę, o której na wstępie. Przedmiotem uchwały jest określenie zasad gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

W § 7 ust. 3 uchwały Rada wyraziła zgodę na wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości spółkom utworzonym przez Powiat w drodze bezprzetargowej na okres do 10 lat.

Zgodnie z 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.

Z powyższego zapisu wynika, iż zasadą jest zawieranie umów, o których w nich mowa w drodze przetargu. W zdaniu 2. powołanego przepisu ustawodawca przewidział odstępstwo od tej zasady. Zawarty w nim zapis upoważniający odpowiednią radę do wyrażenia zgody w drodze uchwały na odstąpienie od obowiązku przetargowego przy zawieraniu tychże umów jest odstępstwem od reguły. Nie można zatem przyjąć, iż regulacja ta daje podstawę do działania rady, w tym zakresie w sposób generalny. Materia ta zatem nie może być regulowana w ramach uchwały określającej zasady gospodarowania nieruchomościami. W ocenie organu nadzoru, przepisu art. 37 ust. 4 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych przypadków, mówi się bowiem w wprost o wyrażeniu zgody. Każdorazowe więc

odstąpienie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość.

Powyższe stanowisko znajduje oparcie w orzecznictwie Wojewódzkich Sądów Administracyjnych, m.in. w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 29 listopada 2006 r., który stwierdził, że " (...) uprawnienia wynikające z art. 37 ust. 4 zdanie drugie ograniczają się do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu w konkretnym zindywidualizowanym przypadku wskazanym we wniosku organu wykonawczego."

W § 7 ust. 2 Rada wyraziła natomiast zgodę na wydzierżawienie, wynajęcie lub użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Stosownie do art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym, do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu 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 powiatu 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 zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady powiatu.

Mając na uwadze literalne brzmienie przepisu stwierdzić należy, że wynika z niego obowiązek wydania przez radę powiatu zasad dotyczących zarządu nieruchomościami, a więc aktu prawa miejscowego, oraz obowiązek wydawania aktu prawa wewnętrznego, jakim jest uchwała wymagana za każdym razem, gdy po umowie zawartej na okres do trzech lat strony zawierają kolejne umowy dotyczące tej samej nieruchomości.

Uregulowanie zatem zawarte w art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym oznacza, że rada powiatu jest uprawniona wyłącznie do określenia zasad dotyczących szeroko pojętego gospodarowania mieniem powiatu, obejmującego nabywanie, zbywanie, obciążanie, wydzierżawianie lub wynajmowanie nieruchomości, które można określić jako przekraczające zakres zwykłego zarządu, gdyż bieżące gospodarowanie należy do kompetencji zarządu powiatu co jednoznacznie wynika z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym, stanowiącym, że do zadań zarządu powiatu należy w szczególności gospodarowanie mieniem powiatu. Uchwalane przez radę powiatu zasady mają dotyczyć jedynie umów zawieranych na okres dłuższy niż trzy lata. Biorąc pod uwagę powyższe nie można zatem przyjąć, że powołany przepis art. 12 pkt 8 lit a stanowi uprawnienie do wyrażenia generalnej zgody, stanowiącej zasadę, w akcie prawa miejscowego, co do wszelkich kolejnych umów zawieranych na czas oznaczony do lat 3 między tymi samymi stronami i których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Zdaniem organu nadzoru,

generalne upoważnienie organu wykonawczego, zawarte w § 7 ust. 2 badanej uchwały, zwalnia radę powiatu od realizacji jej ustawowego obowiązku w zakresie kontroli (konkretnej i indywidualnej) każdego przypadku zawarcia kolejnej umowy najmu, dzierżawy czy użyczenia pomiędzy tymi samymi stronami i dotyczących tych samych nieruchomości, co stanowi istotne naruszenie przepisów ustawy o samorządzie powiatowym.

W § 7 ust. 1 uchwały Rada postanowiła, iż nieruchomości mogą być wynajmowane, wdzierżawiane i użyczane na zasadach określonych w ustawie. W postanowieniu tym rada powiatu dokonała również regulacji dotyczącej użyczenia. Zapis ten w ocenie organu nadzoru został wprowadzony bez podstawy prawnej, bowiem art. 12 pkt 8 lit a ustawy o samorządzie powiatowym nie upoważnia rady powiatu do stanowienia regulacji w tym zakresie w zasadach gospodarowania nieruchomościami. Katalog spraw, w których organ stanowiący władny jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych powiatu, zawarty w tym przepisie ma charakter zamknięty. Nie mieści się w nim użyczenie, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z powodu jego niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty otrzymania za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

Otrzymują:
Przewodniczący Rady Powiatu Nowomiejskiego
Starosta Nowomiejski

z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego

Jan Maścianica
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski