

Projekt

z dnia 20 października 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KĄTACH WROCŁAWSKICH**

z dnia 2020 r.

**w sprawie zmiany uchwały nr XLVI/421/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r.
w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub
wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a, i pkt 15 oraz art. 40 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) Rada Miejska w Kątach Wrocławskich uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr XLVI/421/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r., zmienionej uchwałą nr XXII/214/12 z dnia 29 czerwca 2012 r. i uchwałą nr XLIV/563/18 z dnia 23 sierpnia 2018 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony w § 14 po ust. 1 dodaje się ust. 2, 3 i 4 w następującym brzmieniu:

2. Wyraża się zgodę na wydzierżawienie i wynajmowanie nieruchomości wchodzących do zasobu Gminy, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

3. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawierania umów użytkowania, najmu, dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

4. W przypadku gdy o wydzierżawienie (najem) na czas nieokreślony lub czas określony przekraczający 3 lata wniosek złożył więcej niż jeden podmiot, postanowień ust. 3 nie stosuje się.

§ 2. Pozostałe postanowienia uchwały pozostają bez zmian.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Anna Skórczak

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczający zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub 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 myśl zaś przepisu art. 37 ust. 3 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 gminy lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Uchwała nr XLVI/421/10 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 13 lipca 2010 r. zawierała zapisy dodane niniejszą uchwałą zmieniającą. Na skutek pisma Prokuratora Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 13 czerwca 2018 r. uchwałą nr XLIV/563/18 z dnia 23 sierpnia 2018 r. z § 14 uchylono ust. 2, 3 i 4. Prokurator wskazał bowiem, że „zgodnie z orzecznictwem wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym nie może mieć charakteru generalnego, bowiem uchwała może dotyczyć jedynie konkretnych zindywidualizowanych przypadków i musi być traktowana jako wyjątek”. W ocenie Prokuratora uchwała w poprzednim brzmieniu naruszała istotnie obowiązujący porządek prawny.

Tut. organ uchwałodawczy zauważa, że twierdzenie o konieczności indywidualizowania zgody na tryb bezprzetargowy, podpierane wyrokami WSA z Olsztyna z 1 października 2015 r., sygn. akt II SA/OI 859 i WSA we Wrocławiu z 20 września 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 379/17, nie jest w orzecznictwie sądowym jednolicie oceniane. Poza wyrokami w sprawach II SA/Kr 442/09 i II SA/Wr 605/18, wśród wyroków opowiadających się za możliwością wyrażenia zgody w sposób generalny wymienić należy orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z: 14 listopada 2018 r. sygn. akt II SA/Wr 627/18 i 5 grudnia 2018 r., sygn. akt II SA/Wr 643/18. Przyjęty w tych wyrokach pogląd prawny o braku przeszkód, aby zgoda Rady na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów najmu lokali użytkowych miała charakter generalny i była elementem uchwały o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, znajduje swoje uzasadnienie również w komentarzu G. Bieńka i aktualizacji M. Gdesza do art. 37 u.g.n. (zob. Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, tenże, Warszawa 2012, s. 343).

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu również argument o pozbawieniu przez generalną zgodę uprawnień kontrolnych Rady nie znajduje wystarczającego oparcia w przepisach prawa. Jak wskazuje się w wyroku II SA/Wr 643/18, to rzeczą rady gminy, będącej organem podmiotu samodzielnego na zasadzie art. 165 ust. 2 Konstytucji RP, jest czy swoją ustawową kompetencję do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawierania umów będzie wyrażać ad hoc, przy każdej jednostkowej sprawie, czy też wyrazi ją w sposób generalny. Dalej zauważa się, że tego zagadnienia nie można postrzegać w kategoriach swego rodzaju „wyzbywania się” przez radę gminy uprawnień kontrolnych względem wójta. Przede wszystkim jest kwestią sporną, czy uprawnienie do wyrażania w takim przypadku zgody jest przejawem funkcji kontrolnej, czy też raczej kompetencją do współzarządzania mieniem publicznym. Ponadto zauważa się w tym orzeczeniu, że w świetle art. 18 ust. 2 pkt 9 lit.a u.s.g. już samo podjęcie uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami oznacza ex lege utratę uprawnienia do wyrażenia przez radę gminy zgody o charakterze jednostkowym. Ustawodawca nie dostrzega więc w takim stanie rzeczy jakiegoś szczególnego uszczerbku dla funkcji kontrolnej rady gminy. (wyrok WSA we Wrocławiu, II SA/Wr 633/18).

Mając na uwadze powyższe, przede wszystkim orzecznictwo Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, Rada Miejska w Kątach Wrocławskich stoi na stanowisku, że brzmienie uchwały przed jej zmianą z dnia 23 sierpnia 2018 r. była zgodna z obowiązującym porządkiem prawnym, wobec czego możliwy jest „powrót” do dotychczasowych rozwiązań.

Tym samym podjęcie niniejszej uchwały zmieniającej stało się konieczne i uzasadnione.