WSA o uchwale rady w sprawie odstąpienia od trybu przetargowego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 21, listopad 2020 10:20
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 1288

Wojewódzki Sąd Administracyjny przypomniał wnikliwie losy sporu o to, czy ustanowione w art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami upoważnienie ustawowe dla organu stanowiącego j.s.t. do wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy lokali usługowych powinno nastąpić wyłącznie poprzez podjęcie uchwały jednostkowej, indywidualnej, poprzedzającej zawarcie jednej z takich umów czy też może nastąpić poprzez wydanie aktu prawa miejscowego, udzielającego organowi wykonawczemu ogólnie zgody na zawieranie takich umów w przyszłości?

W dacie podjęcia uchwały zaskarżonej w omawianej sprawie przepis art. 37 u.g.n. w ust. 1 stanowił, że „z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu". Z kolei zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. „przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio 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". Tym samym odesłanie zawarte w ust. 4 oznaczało – co do zasady – powinność przetargowego trybu zawarcia umów użytkowania, najmu lub dzierżawy dla nieruchomości.

Sąd w pierwszej kolejności przypomniał o tym, że zagadnienie nie jest – i na przestrzeni lat nie było – rozstrzygane w sposób jednolity: zarówno w orzecznictwie, jak i literaturze przedmiotu.

Z jednej strony – jak wskazał WSA – podnosi się, że użyte w art. 37 ust. 4 ustawy sformułowanie: „mogą wyrazić zgodę" jednoznacznie wskazuje, że uchwała organu stanowiącego o zwolnieniu z obowiązku przeprowadzenia przetargu może dotyczyć jedynie konkretnych, zindywidualizowanych przypadków wskazanych we wniosku organu wykonawczego – w konsekwencji według tego poglądu każdorazowe odstąpienie od przetargu wymaga zgody rady wyrażonej w uchwale, a przedmiotem tej zgody musi być zidentyfikowana nieruchomość. Sąd zasygnalizował, że podkreśla się przy tym wyjątkowy charakter takiej zgody, jako odstępstwa od zasady przetargowego trybu zawierania umów, a także fakt, że generalna zgoda pozbawiłaby właściwy organ uprawnień kontrolnych.

WSA przypomniał też drugi pogląd, według którego przepis art. 37 ust. 4 zd. 2 u.g.n. nie rozstrzyga wprost, czy przedmiotowa zgoda musi być indywidualno-konkretna, czy też musi mieć charakter generalny, a wykładnia językowa i systemowa oraz celowościowa art. 37 ust. 4 u.g.n. wskazują wręcz na trafność tezy o dopuszczalności wyrażenia przez radę gminy zgody generalnej na odstąpienie od trybu przetargowego. W ramach tego poglądu – jak wskazał Sąd – przyjmuje się, że z wykładni językowej wynika, iż zgoda może dotyczyć „tych umów", zatem wszelkich umów użytkowania, najmu lub dzierżawy. Idąc dalej: wykładnia celowościowa uwzględnia cel regulacji, którym było umożliwienie organowi wykonawczemu zawierania tego rodzaju umów, najczęściej w bardzo drobnych sprawach, bez konieczności każdorazowego angażowania rady. Ponadto wykładnia systemowa nakazuje uwzględnić, że organ uchwałodawczy zajmuje się ustaleniem zasad, czyli rozwiązań generalnych w zakresie gospodarowania – zasygnalizował Wojewódzki Sąd.

W ocenie WSA niezależnie od zasadności każdego z opisanych stanowisk odnośnie do wykładni art. 37 ust. 4 u.g.n. w brzmieniu z daty podjęcia uchwały i ich oceny przez Sąd, faktem jest istniejąca rozbieżność wykładni przywołanego wcześniej unormowania. Skoro zaś nie doszło do jednoznacznego ujednolicenia wykładni, to stan odpowiadający jednej z dopuszczanych interpretacji nie może zostać uznany za sprzeczny, czyli ewidentnie niezgodny z prawem – orzekł WSA.

Phoca PDF

WSA o uchwale rady w sprawie odstąpienia od trybu przetargowego

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 21, listopad 2020 10:20
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 1288

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 14 października 2020 r., II SA/Ke 439/20

Źródło: CBOSA

Phoca PDF