



WOJEWODA OPOLSKI

Opole, dnia 11 marca 2026 r.

PN.III.4131.1.6.2026

**Pan
Szczepan Mały
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Wołczynie
ul. Dworcowa 1
46-250 Wołczyn**

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r., poz. 1153, z późn. zm.)

stwierdzam

nieważność uchwały Nr XXI/177/2026 Rady Miejskiej w Wołczynie z dnia 25 lutego 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę oraz odstąpienia od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Wołczyn w części obejmującej § 2 – z powodu istotnego naruszenia prawa.

Uzasadnienie

W dniu 25 lutego 2026 r. Rada Miejska w Wołczynie, powołując się na art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r., poz. 1145, z późn. zm.) podjęła uchwałę nr XXI/177/2026 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę oraz odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Gminy Wołczyn. Przedmiotowa uchwała wpłynęła do organu nadzoru w dniu 27 lutego 2026 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził, że uchwała w zakresie § 2 - gdzie wyrażono zgodę na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości opisanych w § 1 uchwały - została podjęta z istotnym naruszeniem art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Godzi się bowiem wskazać, że w § 1 analizowanej uchwały Rada Miejska w Wołczynie wyraziła zgodę na zawarcie z dotychczasowymi dzierżawcami kolejnych umów dzierżawy na okres do 3 lat, których przedmiotem są nieruchomości stanowiące własność Gminy Wołczyn.

Z kolei jak stanowi 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. Należy zatem wskazać, że przepis ten statuuje kwestię przetargowego trybu zawierania umów dzierżawy tylko do tych umów, które zawierane są na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas oznaczony.

Przez wzgląd na powyższe, to wyłącznie względem wymienionych w tej normie umów uzasadnione jest wyrażenie zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu ich zawarcia. Obowiązek zastosowania przetargowego trybu wydzierżawiania nieruchomości nie został przy tym uwarunkowany kwestią tego, czy umowa dzierżawy zawierana jest po raz pierwszy, czy jest to kolejna umowa zawierania pomiędzy tymi samymi stronami i dotycząca tej samej nieruchomości. Ustawodawca wskazaną regulacją nie objął bowiem umów zawieranych na czas oznaczony do 3 lat, a także kolejnych następujących po sobie umów zawieranych przez te same strony, co do tej samej nieruchomości (tak m.in. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II SA/Wr 554/07; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 20 kwietnia 2021 r., sygn. akt II SA/Bd 192/21).

Tym samym skonstatować należy, że ustawodawca zdecydował, że dzierżawa gruntów do 3 lat nie podlega reżimowi przetargowemu. Inaczej mówiąc, z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika generalna zasada, że przy zawieraniu umów dzierżawy na okres do 3 lat nie obowiązuje tryb przetargowy, gdyż dotyczy on

zawierania takich umów ale na czas dłuższy niż 3 lata. Skoro zatem warunkiem zastosowania trybu przetargowego jest okres, na który umowa ma zostać zawarta, tj. czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, to jedynie w odniesieniu do takich umów możliwe jest wyrażenie przez radę zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia. Powyższego nie zmienia, że kolejne zawierane umowy, po zsumowaniu okresów na które zostały zawarte, przekraczać będą okres 3 lat.

W ślad za tym, w przypadku zawarcia kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony do 3 lat (jak w analizowanej sprawie) rola Rady Miejskiej w zakresie gospodarowania mieniem gminy ograniczona jest jedynie do wyrażenia zgody na czynność, jaką jest zawarcie kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości między tymi samymi stronami, chyba że Rada miałaby określone w tym zakresie zasady wydzierżawiania nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnymi. W żadnym przypadku jednak Rada nie jest upoważniona do decydowania o odstąpieniu od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony do 3 lat (tak wyrok Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Gliwicach, z dnia 29 września 2023 r., sygn. akt II SA/GI 1357/23).

Tymczasem Rada Miejska w Wołczynie w § 2 niniejszej uchwały zawarła postanowienie w tym przedmiocie, do czego nie była upoważniona. Tym samym treść uchwały w ww. zakresie została uznana przez organ nadzoru za sprzeczną z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. To z kolei dało podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały w tej części.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2026 r., poz. 143, z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Opolu za pośrednictwem Wojewody Opolskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Z up. Wojewody Opolskiego

Joanna Sachanbińska
Dyrektor Wydziału
Prawnego i Nadzoru

Prowadzący sprawę: Oskar Woźniak, Radca prawny, Wydział Prawny i Nadzoru, tel. 77 45 24 549