



WOJEWODA ŁÓDZKI

PNIK-I.4131.90.2024

Łódź, 15 lutego 2024 r.

Rada Miejska w Kamięnsku

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXIII/664/23 Rady Miejskiej w Kamięnsku z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 29 listopada 2023 r. Rada Miejska w Kamięnsku podjęła uchwałę Nr LXIII/664/23 w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Uchwała ta została doręczona organowi nadzoru w dniu 18 stycznia 2024 r.

Podjęcie omawianej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Miejskiej w Kamięnsku zawiadomienia z 22 stycznia 2024 r. znak: PNIK-I.4131.90.2024, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

Na przedmiotowe zawiadomienie pismem z 26 stycznia 2024 r., złożono wyjaśnienia, z których wynika, że rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu z posadowionymi na tym gruncie budynkami w istocie tożsame lub bardzo zbliżone jest do nabycia nieruchomości i stąd została podjęta decyzja o podjęciu przedmiotowej uchwały. Mając na uwadze powyższe, wniesiono o odstąpienie od prowadzenia dalszego postępowania nadzorczego i uznanie, że naruszenie prawa przez podjęcie uchwały Nr LXIII/664/23 Rady

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 listopada 2023 r. miało charakter nieistotny i ewentualnie ograniczenie się do wskazania, iż uchwałę wydano z naruszeniem prawa.

Organ nadzoru nie uznaje wyjaśnień i prezentuje w niniejszej sprawie następujące stanowisko.

Podstawę podjęcia uchwały Nr LXIII/664/23 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego stanowił art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zwanej dalej u. s. g.

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, 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 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, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Ponadto stosownie do treści art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

Z dyspozycji norm zawartych w powyższych uregulowaniach nie można wywieść, że Rada Miejska w Kamieńsku miała kompetencję do wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości. W ocenie organu nadzoru, działania takie nie znajdują oparcia w obowiązujących przepisach prawa, bowiem przywołane regulacje nie uzasadniają podjęcia przedmiotowej uchwały.

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr LXIII/664/23 Rady Miejskiej w Kamieńsku należy mieć na uwadze brzmienie przepisu art. 30 ust. 2 pkt 3 u. s. g., z którego wynika, że uprawnionym do gospodarowania mieniem komunalnym jest wójt (burmistrz, prezydent miasta). Mieniem komunalnym są: własność i inne prawa majątkowe należące do gmin i innych gminnych osób prawnych, w tym własność rzeczy ruchomych i nieruchomych, natomiast gospodarowanie mieniem to ogół czynności faktycznych i prawnych, które będą się składać na zarządzanie, dysponowanie i zajmowanie się mieniem w formach prawem przewidzianych. Zakres ostatniego z ww. pojęć jest bardzo szeroki i pozwala organowi wykonawczemu gminy na samodzielne działanie i podejmowanie wszystkich koniecznych decyzji gospodarczych co do mienia gminy, w tym także do decyzji, w wyniku których dojdzie do rozwiązania zawartych w toku działalności umów cywilnoprawnych, których przedmiotem są nieruchomości. Kompetencja wynikająca z powołanej

regulacji doznaje pewnego ograniczenia, którego zakres został sformułowany w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, 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. Do czasu określenia zasad wójt, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 7 października 2004 r. w sprawie o sygn. II SA 3144/03 „art. 18 ust. 2 pkt 9 ustawy o samorządzie gminnym uprawniający radę gminy do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy przekraczających zakres zwykłego zarządu ustanawia wyjątki od generalnej zasady wyrażonej w art. 30 ust. 2 pkt 3 tejże ustawy stanowiącej, iż to wójt gminy gospodaruje mieniem komunalnym. Przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może prowadzić do swobodnego przejmowania przez radę do rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy”.

Z powyższego zatem wynika, że pozostałe czynności, mieszczące się w obszarze działań polegających na gospodarowaniu mieniem gminnym, należą wyłącznie do organu wykonawczego gminy, a ich skuteczność i legalność nie zależą od woli rady gminy (miasta). Czynnością tego rodzaju jest m.in. rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Z treści art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wynika, aby kwestia rozwiązania umowy użytkowania wieczystego mogła nastąpić po uprzedniej akceptacji w formie wyrażenia zgody przez radę gminy (miasta) na dokonanie tej czynności. Brak jest wobec tego podstaw, aby domniemywać uprawnienie organu stanowiącego w tym zakresie.

Jednocześnie organ nadzoru wskazuje, że podjęta przez Radę Miejską w Kamieńsku uchwała musi pozostawać w zgodzie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa, a w szczególności opierać się na stosownym upoważnieniu ustawowym do podjęcia takiego rodzaju uchwały.

Powyższe oznacza, iż treść przedmiotowej uchwały przekracza delegację ustawową określoną w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wkracza w kompetencje Burmistrza Kamieńska jako uprawnionego do gospodarowania mieniem komunalnym.

Reasumując uchwała Nr LXIII/664/23 Rady Miejskiej w Kamieńsku z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, w istotny sposób narusza prawo tj.: art. 18 ust. 1 oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy

o samorządzie gminnym w związku z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do treści art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Wobec powyższego wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego jest uzasadnione i należało orzec jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dorota Ryl

Do wiadomości:

Burmistrz Kamińska