



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 31 lipca 2023 r.

P-1.4131.272.2023.K

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

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

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXII/746/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. *w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości do nieodpłatnego korzystania.*

Uzasadnienie

W dniu 29 czerwca 2023 r. Rada Miejska w Międzyzdrojach podjęła uchwałę Nr LXII/746/23 *w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości do nieodpłatnego korzystania.*

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 6 lipca 2023 r.

W podstawie prawnej ww. uchwały powołano m.in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym: *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 może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.*

Brzmienie powyższej regulacji przesądza, że katalog spraw, w których organ stanowiący władny jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy ma charakter zamknięty. Nie mieści się w nim użyczenie, jako czynność nieprzekraczająca zwykłego zarządu.

Okoliczność ta nie ogranicza jednak możliwości oddania nieruchomości gminnej w użyczenie, o czym stanowi treść art. 13 ust. 1 i art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami¹, na podstawie których:

- z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13 ust. 1);

- zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody 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 (art. 23 ust. 1 pkt 7a).

W § 1 uchwały Nr LXII/746/23 Rada wyraziła zgodę na oddanie do nieodpłatnego korzystania, na czas nieokreślony, części nieruchomości w postaci lokalu usługowego nr 0.18, położonego na parterze budynku administracji publicznej przy Placu Ratuszowym 1 w Międzyzdrojach, położonego na działce nr 568/33, obręb 19 miasta Międzyzdroje.

Stwierdzić jednak należy, że obowiązujące przepisy prawa nie przyznają organowi stanowiącemu gminy kompetencji do wyrażenia zgody na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości (użyczenie).

Generalną zasadą – określoną w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym – jest to, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Rada gminy – jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego – została wyposażona w określone kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminy, jednakże są one wyjątkami od zasady przyznającej organowi wykonawczemu pierwszeństwo w gospodarowaniu i zarządzaniu mieniem gminnym, do których nie można stosować wykładni rozszerzającej².

Ograniczenie dla wskazanej wyżej kompetencji wójta w zakresie gospodarowania mieniem gminy zawiera art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wymienionych w tym artykule czynności. Przepis ten wskazuje jednoznacznie, że katalog spraw, w których organ stanowiący władny jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy ma charakter zamknięty i nie mieści się w nim wyrażenie zgody na użyczenie nieruchomości. Oddając nieruchomość w użyczenie organ wykonawczy gminy działa samodzielnie w ramach ustawowego uprawnienia do gospodarowania mieniem gminy³.

Obowiązujące przepisy prawa wyraźnie rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych poszczególnym organom gminy tj. radzie oraz wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). Organy te są zobowiązane przestrzegać w poszczególnych sprawach swoich kompetencji i wydanie aktu wykraczającego poza uprawnienie ustawowe – jak to ma miejsce w analizowanej sprawie – należy traktować jako sprzeczne z prawem.

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

² Por. wyroki WSA w Olsztynie z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. II SA/Ol 1092/12 i z dnia 1 września 2009 r., sygn. akt II SA/Ol 607/09.

³ Por. wyroki: WSA w Olsztynie z dnia 7 października 2014 r., sygn. akt II SA/Ol 871/14, WSA w Opolu z dnia 25 kwietnia 2019 r., sygn. akt II SA/Op 96/19, WSA w Lublinie z dnia 4 grudnia 2019 r., sygn. akt II SA/Lu 484/19.

Uchwała Nr LXII/746/23 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości do nieodpłatnego korzystania podjęta została przez Radę Miejską w Międzyzdrojach bez podstawy prawnej dającej organowi stanowiącemu kompetencję do takiego działania, a nadto z istotnym naruszeniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. W tej sytuacji, stwierdzenie nieważności tego aktu jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

.....

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Międzyzdrojach,
- 2) aa.