



WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 09 listopada 2023 r.

P-1.4131.375.2023.KD

## 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, poz. 1463, poz. 1688)

### stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXVIII/526/2023 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu.

### Uzasadnienie

W dniu 26 października 2023 r. Rada Gminy Ustronie Morskie podjęła uchwałę Nr LXVIII/526/2023 w sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 2 listopada 2023 r.

Na mocy przedmiotowego aktu, Rada Gminy Ustronie Morskie wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Wieniotowo w gminie Ustronie Morskie, stanowiącej działki o numerach: 1/4 o pow. 0,3825 ha, 1/18 o pow. 0,3673 ha, 1/19 o pow. 0,7520 ha, 1/3 o pow. 2,7127 ha, 1/40 o pow. 0,0170 ha - przed upływem okresu ustalonego w decyzji.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr LXVIII/526/2023 organ stanowiący Gminy Ustronie Morskie przywołał art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup>. Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów: *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.* Powołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, że: *Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.*

Z dyspozycji norm zawartych w cytowanych unormowaniach Rada Gminy Ustronie Morskie wywiodła kompetencję do wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania

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

wieczystego nieruchomości. W ocenie organu nadzoru, działanie takie nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności przywołane regulacje nie uzasadniają podjęcia przedmiotowej uchwały.

Dokonując oceny zgodności z prawem uchwały Nr LXVIII/526/2023 należy mieć na uwadze brzmienie przepisu art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, z którego wynika, że uprawnionym do gospodarowania mieniem komunalnym jest wójt. Mieniem komunalnym są własność i inne prawa majątkowe należące do gmin i innych gminnych osób prawnych, w tym własność rzeczy ruchomych i nieruchomości, natomiast gospodarowanie mieniem to ogół czynności faktycznych i prawnych, które będą się składać na zarządzanie, dysponowanie i zajmowanie się mieniem w formach prawem dopuszczalnych (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 również 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 ustawy o samorządzie gminnym. Reguły interpretacyjne stanowią natomiast, że każdy wyjątek od reguły musi być interpretowany ściśle, co w niniejszej sprawie oznacza, że niedopuszczalnym jest przejmowanie przez radę do rozstrzygania w drodze uchwał spraw dotyczących gospodarowania mieniem gminnym, gdy przepis szczególny jej do tego nie upoważnia<sup>2</sup>.

Analiza treści przepisu sankcjonującego odstępstwo od zasady, wedle której wójt jest organem właściwym w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym, tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, prowadzi do wniosku, że na jego podstawie do rady gminy należy podejmowanie dwóch rodzajów uchwał, tzn. uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących określania zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej, a także uchwał o wyrażeniu zgody na dokonywanie przez wójta ww. czynności do czasu określenia przez radę gminy zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu.

Z powyższego wnosić zatem należy, że pozostałe czynności, mieszczące się w obszarze działań polegających na „gospodarowaniu mieniem gminnym”, należą wyłącznie do kompetencji wójta, a ich skuteczność i legalność w najmniejszym stopniu nie zależą od woli rady gminy. Czynnością tego rodzaju jest m.in. rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania. Art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że *użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu*. Z przepisów obowiązującego prawa nie wynika, aby kwestia rozwiązania umowy użytkowania wieczystego mogła nastąpić po uprzedniej akceptacji rady gminy, brak jest wobec tego podstaw, aby domniemywać uprawnienie organu stanowiącego w tym przedmiocie.

W konsekwencji uznać należy, że badany akt wydany został z przekroczeniem granic delegacji ustawowej oraz - co istotne - z jednoczesnym naruszeniem kompetencji przyznanych Wójtowi Gminy Ustronie Morskie przez ustawodawcę.

---

<sup>2</sup> Por. wyroki: WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r., sygn. akt II SA 3144/03, WSA w Olsztynie z dnia 1 września 2009 r., sygn. akt II SA/OI 607/09, z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. II SA/OI 1092/12 i z dnia 24 sierpnia 2021 r., sygn. akt II SA/OI 395/21.

Mając na uwadze przedstawioną w niniejszym rozstrzygnięciu argumentację, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXVIII/526/2023 Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 października 2023 r. w *sprawie wyrażenia zgody na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu*, 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 Gminy Ustronie Morskie,
- 2) aa.