



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 16 sierpnia 2023 r.

P-1.4131.277.2023.AB

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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LXXII.665.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Darłowo.

Uzasadnienie

W dniu 11 lipca 2023 r. Rada Gminy Darłowo podjęła uchwałę Nr LXXII.665.2023 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Darłowo. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 20 lipca 2023 r.

Na mocy ww. aktu Rada Gminy Darłowo wyraziła zgodę na wydzierżawienie na cele rolne na okres 3 lat nieruchomości stanowiącej własność Gminy Darłowo, oznaczonej numerem geodezyjnym 491/13 o pow. 0,0428 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Wiekowice (§1 uchwały), czym - zdaniem organu nadzoru - istotnie naruszyła prawo.

W podstawie prawnej badanej uchwały Rada Gminy Darłowo powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹. Pierwsza z przywołanych regulacji stanowi, że *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*. Z kolei, w myśl wskazanego przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 trwałe 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.

Z brzmienia ww. unormowań wynika niezbicie, że wyłącznie pierwsze z nich ma charakter stricte kompetencyjny, zakreślając granice upoważnienia przyznanego radzie gminy. Trzeba jednak mieć na względzie, że art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie

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

gminnym wprowadza wyłom od ogólnej reguły określonej zarówno w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, jak i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy wyraźnie wskazują wójta jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Rada gminy natomiast - jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego - została wyposażona w ściśle wskazane kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminy, jednak należy je odczytywać jako wyjątki od zasady przyznającej organowi wykonawczemu pierwszeństwo w gospodarowaniu i zarządzaniu mieniem gminnym, do których nie można stosować wykładni rozszerzającej². Redakcja art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym uzasadnia wniosek, że katalog spraw majątkowych, w których rada gminy władna jest do podejmowania uchwał, ma charakter zamknięty i nie mieści się w nim wyrażenie zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę na okres nieprzekraczający 3 lat. Oddając nieruchomość w dzierżawę bądź najem na okres 3 lat bądź na okres krótszy organ wykonawczy gminy działa samodzielnie w ramach ustawowego uprawnienia do gospodarowania mieniem gminy. Do dokonania tego rodzaju czynności nie jest wymagana zgoda rady gminy, przeciwnie, podjęcie przez radę gminy uchwały w tej sprawie, niezależnie od tego, że rada w ten sposób aprobuje jedynie zamiar wykonania przez wójta określonej czynności - oddania nieruchomości w dzierżawę, trzeba uznać za oczywiste naruszenie kompetencji wójta poprzez wkroczenie w sferę uprawnień przypisanych wyłącznie wójtowi.

Obowiązujące przepisy prawa rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych poszczególnym organom gminy tj. radzie oraz wójtowi. Organy te są zobligowane przestrzegać w poszczególnych sprawach swoich kompetencji i wydanie aktu wykraczającego poza uprawnienie ustawowe - jak to ma miejsce w analizowanej sprawie - należy traktować jako istotnie sprzeczne z prawem.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXXII.665.2023 Rady Gminy Darłowo z dnia 11 lipca 2023 r. *w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Darłowo*, podjętej 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, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

II Wicewojewoda Zachodniopomorski

Mateusz Wagemann

Otrzymują:

- 1) Rada Gminy Darłowo,
- 2) aa.

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