



WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 03 kwietnia 2024 r.

P-1.4131.82.2024.AS

## 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 XLIX/486/2024 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 27 lutego 2024 r. *zmieniającej uchwałę w sprawie przekazania w użyczenie nieruchomości, położonej w obrębie Lubiechów Górny, gmina Cedynia.*

### Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2024 r. Rada Miejska w Cedyni podjęła uchwałę Nr XLIX/486/2024 *zmieniającą uchwałę w sprawie przekazania w użyczenie nieruchomości, położonej w obrębie Lubiechów Górny, gmina Cedynia.* Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 6 marca 2024 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia ww. uchwały Rada Miejska w Cedyni wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup>. Zgodnie z pierwszym z powyższych 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.* Z kolei, powołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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.*

W uchwale Nr XLIX/486/2024 Rada Miejska w Cedyni postanowiła zmienić treść §1 uchwały Nr XXVII/223/2013 z dnia 18 czerwca 2013 r. *w sprawie przekazania w użyczenie nieruchomości, położonej w obrębie Lubiechów Górny, gmina Cedynia.* Zgodnie z nowym

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

brzmieniem tego unormowania Rada wyraziła zgodę na przekazanie EKOCED Sp. z o.o. w użyczenie działki gruntu nr 158/12 o powierzchni 26.137 m<sup>2</sup> położonej w obrębie Lubiechów Górny w gminie Cedynia, na okres 30 lat liczony od dnia zakończenia rekultywacji składowiska odpadów. Z uzasadnienia do uchwały Nr XLIX/486/2024 wynika, że obecnie EKOCED Sp. z o. o., na podstawie umowy dzierżawy obowiązującej do dnia 28 lutego 2028 r., włada ww. nieruchomością, prowadząc na niej składowisko odpadów. Jednym z warunków umowy dzierżawy jest przeprowadzenie rekultywacji składowiska najpóźniej do dnia jej wygaśnięcia. Zamiarem organów gminy Cedynia jest nieodpłatne oddanie w użyczenie Spółce przedmiotowego terenu w celu prowadzenia składowiska w fazie poeksploatacyjnej, co zgodnie z art. 123 ust. 1 pkt 3 ustawy o odpadach<sup>2</sup> jest ostatnią fazą jego prowadzenia.

Stwierdzić należy, że żadne przepisy prawa, w tym przywołane w podstawie prawnej omawianej uchwały, nie przyznają organowi stanowiącemu gminy kompetencji do wyrażenia zgody na użyczenie nieruchomości.

Generalną zasadą – określoną w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym - jest to, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta. 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 rozszerzającej<sup>3</sup>.

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 gminy<sup>4</sup>. A zatem, kompetencja do oddania w użyczenie nieruchomości nr 158/12 położonej w obrębie Lubiechów Górny w gminie Cedynia należy wyłącznie do Burmistrza Cedyni, natomiast Rada Miejska w Cedyni nie posiada w tym zakresie żadnych uprawnień, w tym do wyrażenia zgody na dokonanie tej czynności.

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

Uchwała XLIX/486/2024 Rady Miejskiej w Cedyni z dnia 27 lutego 2024 r. *zmieniająca uchwałę w sprawie przekazania w użyczenie nieruchomości, położonej w obrębie Lubiechów Górny, gmina Cedynia* podjęta została przez Radę Miejską w Cedyni bez podstawy prawnej

---

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 z późn. zm.).

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

dającej temu organowi 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.

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński

.....

Otrzymują:

- 1) Rada Miejska w Cedyni,
- 2) a. a.