



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 19 kwietnia 2023 r.

P-1.4131.141.2023.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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr LX/465/2023 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie: *wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy użyczenia lokalu użytkowego położonego w Płotach przy pl. Konstytucji 3 Maja 1 z dotychczasowym najemcą na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.*

Uzasadnienie

W dniu 29 marca 2023 r. Rada Miejska w Płotach podjęła uchwałę Nr LX/465/2023 w sprawie: *wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy użyczenia lokalu użytkowego położonego w Płotach przy pl. Konstytucji 3 Maja 1 z dotychczasowym najemcą na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość.* Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 6 kwietnia 2023 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr LX/465/2023 Rada Miejska w Płotach wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹. 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.* Przywołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, 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 trwały 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.*

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

W oparciu o ww. regulacje, w §1 uchwały Nr LX/465/2023 Rada Miejska w Płotach postanowiła, że: *Wyraża się zgodę na zawarcie kolejnej umowy użyczenia na okres do 3 lat z dotychczasowym najemcą lokalu użytkowego składającego się z 5 pomieszczeń i części korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 89,4 m² znajdującego się na parterze budynku Urzędu Miejskiego w Płotach, pl. Konstytucji 3 Maja 1, na terenie działki 463/3, obręb 0003 m. Płoty.*

Stwierdzić jednak należy, że żadne z przywołanych w podstawie prawnej uchwały Nr LX/465/2023 unormowań nie przyznaje organowi stanowiącemu gminy kompetencji do wyrażenia zgody na zawarcie umowy użyczenia nieruchomości.

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 miejska - 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 burmistrza 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 miejskiej należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wymienionych w tym artykule czynności, tj. nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości. 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.

Uchwała Nr LX/465/2023 z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie: *wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy użyczenia lokalu użytkowego położonego w Płotach przy pl. Konstytucji 3 Maja 1 z dotychczasowym najemcą na okres do 3 lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość* podjęta została przez Radę Miejską w Płotach 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.

Niezależnie od powyższego, zauważyć trzeba, że zarówno w treści uchwały Nr LX/465/2023, jak i w jej tytule, Rada Miejska w Płotach w sposób mylący posługuje się dwoma pojęciami z zakresu gospodarowania nieruchomościami. Z jednej strony bowiem organ stanowiący Gminy wyraża zgodę na zawarcie „kolejnej umowy użyczenia”, z drugiej natomiast wskazuje, że umowa ta zawarta ma zostać z „dotychczasowym najemcą”. Nie sposób zatem wywnioskować z treści przyjętego aktu, czy umowa użyczenia, na zawarcie

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.

której Rada Miejska wyraża zgodę, jest pierwszą (gdyż dotychczas zawarta była umowa najmu), czy też kolejną umową użyczenia zawieraną z tym samym podmiotem. Takie działanie Rady Miejskiej w Płotach uznać należy za nieprawidłowe.

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 Płotach,
- 2) aa.