



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 25 września 2023 r.

P-1.4131.333.2023.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 LXXVIII/564/23 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 28 sierpnia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 28 sierpnia 2023 r. Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim podjęła uchwałę Nr LXXVIII/564/23 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 31 sierpnia 2023 r.

Na mocy ww. aktu Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim wyraziła zgodę na nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy Kalisz Pomorski od Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, nieruchomości położonej w obrębie 0068 Pomierzyn, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka: 191/8.

W podstawie prawnej uchwały Nr LXXVIII/564/23 Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ oraz art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa², zgodnie z którymi kolejno:

- *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;*

- *Nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana;*

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

² Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 z późn. zm.).

- Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność: jednostce samorządu terytorialnego: na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki - pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z brzmienia ww. unormowań wynika niezbicie, że wyłącznie pierwsze z nich ma charakter stricte kompetencyjny, zakreślając granice upoważnienia przyznanego radzie gminy. Na jego mocy organ stanowiący gminy uprawniony jest do określania zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, a także – w przypadku braku takich zasad – wyrażania wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta) zgody na dokonywanie ww. czynności. Przepis ten stanowi bowiem wyjątek od ogólnej reguły określonej zarówno w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, jak i art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które to przepisy wyraźnie wskazują wójta (burmistrza, prezydenta miasta) jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim wypełniła delegację wynikającą z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i w dniu 27 lutego 2020 r. podjęła uchwałę Nr XXI/176/20 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kalisz Pomorski³, w której określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W §2 powyższego aktu Rada Miejska postanowiła, że:

1. *Burmistrz nabywa nieruchomości, których wartość nie przekracza 50.000,00 zł w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności gdy jest to niezbędne do: 1) realizacji celów publicznych, 2) realizacji zadań własnych i zleconych, 3) realizacji zamierzeń i potrzeb inwestycyjnych Gminy, 4) realizacji obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych, 5) realizacji celów rozwojowych Gminy, budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, 6) scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału, 7) nabycia nieruchomości w zamian za zadłużenia podatkowe.*

2. *Upoważnia się Burmistrza do nieodpłatnego przyjmowania nieruchomości, przyjmowania ich w formie darowizny na rzecz Gminy oraz w wyniku wykonania prawa pierwokupu.*

3. ***Nabycie o którym mowa w ust. 1 i 2 wymaga zgody Rady jeśli wartość nieruchomości przekracza 50.000,00 zł.***

Z powyższych regulacji ustanowionych przez Radę Miejską w Kaliszu Pomorskim wynika więc wprost, że Burmistrz Kalisza Pomorskiego upoważniony został przez organ stanowiący do samodzielnego nabywania nieruchomości, w tym ich nieodpłatnego przyjmowania, w przypadkach, gdy wartość takich nieruchomości nie przekracza 50.000,00 zł. Dopiero w sytuacji, gdy organ wykonawczy zamierza nabyć nieruchomość o wartości przewyższającej kwotę 50.000,00 zł, na czynność taką zgodę wyrazić musi Rada Miejska.

W przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy Kalisz Pomorski działki o numerze ewidencyjnym 191/8, położonej w obrębie

³ Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 1779.

0068 Pomierzyn. Z pisma Burmistrza Kalisza Pomorskiego z dnia 14 września 2023 r., znak: NO.6822.5.2023, wynika bowiem, że wartość nabywanej nieruchomości **nie przekracza 50.000,00 zł.**

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr LXXVIII/564/23 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 28 sierpnia 2023 r. *w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości*, 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 Miejska w Kaliszu Pomorskim,
- 2) aa.