



Znak: P-1.4131.344.2024.AA
Szczecin, 29 listopada 2024 r.

Rada Miejska w Choszcznie

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VII/47/2024 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 30 października 2024 r. w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Choszczno.

Uzasadnienie

W dniu 30 października 2024 r. Rada Miejska w Choszcznie podjęła uchwałę Nr VII/47/2024 w sprawie odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Choszczno.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 5 listopada 2024 r.

Na mocy ww. aktu Rada Miejska w Choszcznie wyraziła zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu sprzedaży nieruchomości oznaczonej numerem działki 17/108, obręb Smoleń, gmina Choszczno, na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o. w związku z realizacją celów publicznych będących działaniami statutowymi nabywcy. Z uzasadnienia do ww. aktu wynika, że w związku z koniecznością uregulowania sposobu korzystania z ww. nieruchomości, w oparciu o złożony wniosek o nabycie nieruchomości ustalono cenę sprzedaży działki nr 17/108 o powierzchni 0.0035 ha na rzecz spółki ENEA Operator Sp. z o.o. w kwocie 12.200,00 zł brutto (...). Zgodnie z umową spółki realizacja urządzeń infrastruktury technicznej stanowi statutowy cel ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, a dochody spółka przeznacza w całości na działalność statutową.

W podstawie prawnej uchwały Nr VII/47/2024 powołano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, w myśl którego 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 brzmienia ww. unormowania wynika niezbicie, że przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym ma charakter stricte kompetencyjny, określa on 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 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.

Dyspozycję normy wynikającej z treści art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym Rada Miejska w Choszcznie zrealizowała w dniu 17 września 2024 r. podejmując uchwałę Nr V/32/2024 w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy¹, w której określiła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy. Tym samym zmaterializowało się już uprawnienie organu stanowiącego Gminy Choszczno wynikające z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy.

W §1 pkt 1 powyższego aktu Rada Miejska postanowiła, że: zobowiązuje się Burmistrza do gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Choszczno w sposób określony w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a w szczególności zbywania odpłatnego nieruchomości w formie sprzedaży, zamiany, oddania w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę, oddania w trwały zarząd, obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli zbycie nie koliduje z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wartość zbywanych nieruchomości nie może przekroczyć 250 tys. zł. Zbycie nieruchomości o wartości powyżej 250 tys. zł następuje na zasadach określonych każdorazowo przez Radę Miejską w odrębnej uchwale.

Dalej, zgodnie z §2 tej uchwały zwalnia się z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej lub innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmioty, dla których są celami statutowymi i których dochody przeznacza się w całości na działalność statutową.

W powyższych regulacjach określona została zatem ogólna zasada, według której następuje zbywanie przez Gminę Choszczno nieruchomości, a także warunek odstąpienia od obowiązku zbycia w drodze przetargu.

W związku z tym należy przyjąć, że to Burmistrz Choszczno upoważniony został przez organ stanowiący do samodzielnego zbywania nieruchomości o wartości nieprzekraczającej 250 tys. zł. Dodatkowo, Rada Miejska w Choszcznie w §2 uchwały

¹ Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2024 r., poz. 4302.

V/32/2024 postanowiła już o odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia przetargu, w przypadku, o którym mowa w tym przepisie.

Dlatego też, w przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Miejska w Choszcznie nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na odstąpienie od zbycia w drodze przetargu nieruchomości nr 17/108 na rzecz ENEA Operator Sp. z o.o.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr VII/47/2024 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 30 października 2024 r. w sprawie *odstąpienia od zbycia w drodze przetargu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Choszczno*, podjętej z istotnym naruszeniem art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a 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.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wicewojewoda Zachodniopomorski

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński