



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 2 czerwca 2025 r.

Poz. 2864



WOJEWODA LUBELSKI

PN-II.4131.144.2025

Lublin, dnia 30 maja 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE NADZORCZE

stwierdzające nieważność uchwały Nr X/72/25 Rady Gminy Terespol z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w części obejmującej jej § 7 ust. 4 oraz § 9 ust. 3.

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr X/72/25 Rady Gminy Terespol z dnia 25 kwietnia 2025 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w części obejmującej jej § 7 ust. 4 oraz § 9 ust. 3.

Uzasadnienie

Uchwała została doręczona organowi nadzoru w dniu 30 kwietnia 2025 r.

W podstawie prawnej przedmiotowej uchwały Rada Gminy Terespol wskazała m. in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. Zgodnie z tym przepisem, do wyłącznej kompetencji 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 szczególnie nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy w 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.

Stosownie do treści powołanego w podstawie prawnej uchwały art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Do takich aktów należy zaliczyć uchwałę podejmowaną na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym.

Należy podkreślić, że uprawnienia organu stanowiącego określone w ww. przepisie mają charakter wyjątku od zasady wynikającej z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że gospodarowanie mieniem gminy należy do zadań wójta. Stąd też przekazanie pewnych spraw do kompetencji rady gminy jest wyjątkiem, który musi być interpretowany ściśle i nie może

prować do swobodnego podejmowania przez radę rozstrzygnięcia w drodze uchwał wszystkich spraw ważnych z punktu widzenia gospodarki gminy (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 7 października 2004 r. sygn. akt II SA 3144/03). Oznacza to, że rada gminy władna jest określać w drodze aktu prawa miejscowego jedynie te zasady gospodarowania mieniem komunalnym, do których odsyła delegacja ustawowa zawarta w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy. Stąd też określenie tych zasad może dotyczyć wyłącznie czynności prawnych wymienionych w tym przepisie, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej.

Stanowienie jakichkolwiek norm prawa miejscowego wykluczone jest zatem w sytuacji, gdy ustawy szczególne zawierają regulację zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi gminny zasób nieruchomości. Taką ustawą jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024r. poz. 1145, ze zm.).

Jak stanowi § 7 ust. 4 uchwały, *zgoda Rady Gminy, wyrażona w formie uchwały, jest wymagana w przypadku nieodpłatnego obciążenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.*

W ocenie organu nadzoru powyższe postanowienie wykracza poza granice upoważnienia udzielonego radzie Gminy w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, zgodnie z którym do wyłącznej kompetencji 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 (podkreślenie moje).

Jak już wspomniano, ustawą szczególną, która reguluje kwestie gospodarowania nieruchomościami gminnymi jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

W art. 14 ust. 2 ww. ustawa stanowi, że nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi; nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi,

Zawarcie umów tych sprawach wymaga uprzedniej zgody rady gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego (art. 14 ust. 5 ustawy).

Wskazane przepisy ustawy określają zatem, że nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi, a zawarcie umów w ww. sprawach wymaga uprzedniej zgody rady gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

Zgoda rady gminy na zawarcie umów w powyższych sprawach ma jednak charakter indywidualny i dotyczy konkretnej nieruchomości. Tym samym wykluczone jest regulowanie tej kwestii w uchwale podejmowanej w sprawie zasad nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania albo wynajmowania nieruchomości stanowiących własność gminy, która jest aktem prawa miejscowego.

Powyższa argumentacja przesądza także o istotnej wadliwości § 9 ust. 3 uchwały, zgodnie z którym *zawarcie umów dzierżawy lub najmu może nastąpić w trybie bezprzetargowym po uprzednim podjęciu przez Radę Gminy uchwały o odstąpieniu od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.*

Zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (podkreślenie moje).

Zgoda rady na zastosowanie trybu bezprzetargowego w przypadku zawierania umów najmu lub dzierżawy może zatem nastąpić tylko w przypadku umów zawieranych na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

Zgoda rady nie dotyczy natomiast umów zawieranych na czas oznaczony do 3 lat, dla którego obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają obowiązku zawarcia umowy w trybie przetargu.

Przedmiotem regulacji uchwały podejmowanej na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy, będącej aktem prawa miejscowego mogą być jedynie kwestie wynikające z upoważnienia ustawowego, zaś każde

przekroczenie delegacji ustawowej stanowi istotne naruszenie prawa. Organ, wydając więc akt, będący źródłem powszechnie obowiązującego prawa na obszarze danej jednostki samorządu terytorialnego (art. 87 ust. 2 Konstytucji RP), musi respektować zakres delegacji, zawartej w aktach prawnych wyższego rzędu (por. wyrok NSA sygn. akt I SA/Lu 882/02).

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały Nr X/72/25, we wskazanym zakresie, jest uzasadnione.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie, złożona za moim pośrednictwem, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

WOJEWODA LUBELSKI

Krzysztof Komorski

Otrzymują:

- 1) Wójt Gminy Terespol,
- 2) Przewodniczący Rady Gminy Terespol.