



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 12 sierpnia 2022 r.

Poz. 3594

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PN.4131.324.2022 WOJEWODY WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

z dnia 5 sierpnia 2022 r.

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) stwierdzam nieważność **uchwały Nr LVI/416/2022 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 29 czerwca 2022 r.** w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/128/07 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

#### Uzasadnienie

Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim, działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), podjęła uchwałę w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/128/07 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 19 grudnia 2007 roku w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

Uchwała została przedłożona organowi nadzoru w dniu 6 lipca 2022 r.

Zdaniem organu nadzoru, przedmiotowa uchwała podjęta została z rażącym naruszeniem prawa.

W § 1 przedmiotowej uchwały, Rada Miejska w Lidzbarku Warmińskim wprowadziła zamianę w uchwale Nr XVI/128/07 Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim z dnia 19 grudnia 2007 r. w sprawie określenia zasad gospodarki nieruchomościami, poprzez nadanie § 13 następującego brzmienia: „Nieruchomości Gminy Miejskiej użyczane są za zgodą Rady Miejskiej wyrażonej w drodze uchwały”.

Stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 trwałe 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. Następnie art. 25 ust. 1 ww. ustawy wskazuje, iż gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Kompetencje te są ograniczone regulacjami 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.

W podstawie prawnej zmienianej uchwały Nr XVI/128/07 Rada Miejska powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym. W ocenie organu nadzoru, przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, stanowiący podstawę do uchwalenia zasad gospodarowaniem nieruchomościami,

nie dotyczy użyczenia nieruchomości. Wynikający z wyżej przywołanego przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy katalog uprawnień rady gminy został określony w sposób wyczerpujący. Został ograniczony przez ustawodawcę bądź do kształtowania zasad gospodarowania nieruchomościami, bądź do wyrażania zgody na dokonanie określonych czynności przez organ wykonawczy, przy czym tylko w zakresie enumeratywnie wyliczonych czynności prawnych, a mianowicie: zbywania, nabywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz do kolejnych umów dzierżawy czy najmu zawieranych na czas oznaczony do 3 lat, jeżeli ich przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Przypomnieć należy, iż z powołanego wyżej art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz dyspozycji art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym wynika generalna zasada, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do kompetencji wójta (burmistrza). Kompetencje te są ograniczone regulacjami zacytowanego wyżej art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ww. ustawy. W związku z tym, iż użyczenie nie zostało wskazane w tym przepisie, zawarcie w uchwale w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami postanowień, uzależniających użyczenie nieruchomości od zgody Rady Miejskiej wyrażonej w drodze uchwały, stanowi wkroczenie w zakres kompetencji burmistrza. Zasady gospodarowania nieruchomościami, jak wynika z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, mogą dotyczyć tylko i wyłącznie czynności prawnych tym przepisem objętych, a nie jakichkolwiek innych z zakresu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości.

Katalog przedmiotowy wskazany w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym nie obejmuje swym zakresem użyczenia. Tym samym uchwałę Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim należy uznać za sprzeczną z prawem. Rada Miejska nie miała podstaw prawnych do uregulowania materii dotyczącej użyczenia nieruchomości w uchwale Nr XVI/128/07 dotyczącej określenia zasad gospodarowania nieruchomościami.

W ocenie organu nadzoru uchwała ta istotnie narusza prawo, tj. art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym.

W związku z powyższym, orzeczono jak na wstępie.

**Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie za pośrednictwem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w terminie 30 dni od daty jego otrzymania.**

wz. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego  
Piotr Opaczewski  
II Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski