



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 16 czerwca 2025 r.

Poz. 2799

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.232.2024.AA WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 5 sierpnia 2024 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, poz. 721)

stwierdzam nieważność

§ 1 pkt 1 uchwały Nr III/23/2024 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 4 lipca 2024 r. *zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy*, w zakresie wyrazów:

- *użyczania,*
- *Celem realizacji niniejszej uchwały na potrzeby zawarcia umowy użyczenia, do wyliczenia kwoty 75 tys. złotych netto, przyjmuje się kalkulację jak dla umowy dzierżawy,*
- *oraz użyczenia.*

Uzasadnienie

W dniu 4 lipca 2024 r. Rada Miejska w Choszczynie podjęła uchwałę Nr III/23/2024 *zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy*

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 8 lipca 2024 r.

W podstawie prawnej badanej uchwały powołano m.in. 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 wymienionych 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*. Z kolei, w myśl 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*.

Na mocy ww. regulacji, w §1 pkt 1 uchwały Nr III/23/2024 Rada Miejska w Choszczynie zmieniła treść §1 pkt 2 uchwały Nr II/13/2024 *w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi*

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

własność Gminy²⁾, zobowiązując 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 wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia nieruchomości stanowiących własność Gminy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jeżeli ustalony czynsz najmu lub dzierżawy w skali roku nie przekroczy 75 tys. złotych netto. Celem realizacji niniejszej uchwały na potrzeby zawarcia umowy użyczenia, do wyliczenia kwoty 75 tys. złotych netto, przyjmuje się kalkulację jak dla umowy dzierżawy. Opisane zasady dotyczą również najmu, dzierżawy oraz użyczenia, gdy po umowie zawartej do 3 lat, strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W ocenie organu nadzoru, cytowane unormowania nie przyznają jednak organowi stanowiącemu gminy kompetencji do ustanawiania reguł postępowania organu wykonawczego w przypadku udostępniania nieruchomości na podstawie umów użyczenia.

Generalną regułą – 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 gminy - jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego - została wyposażona w ściśle 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 rozszerzającej³⁾.

Ograniczenie dla wskazanej wyżej kompetencji wójta 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 gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wymienionych w tym artykule czynności. 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 określenie zasad dotyczących użyczenia nieruchomości. Oddając nieruchomość w użyczenie organ wykonawczy gminy działa samodzielnie w ramach ustawowego uprawnienia do gospodarowania mieniem gminy⁴⁾.

Obowiązujące przepisy prawa wyraźnie rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych organom gminy tj. radzie oraz wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). Organy te są zobowiązane przestrzegać w poszczególnych sprawach swoich kompetencji i wydanie aktu wykraczającego poza granice uprawnienia ustawowego – jak to ma miejsce w analizowanej sprawie - należy traktować jako sprzeczne z prawem.

W związku z powyższym uznać trzeba, że §1 pkt 1 uchwały Nr III/23/2024 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 4 lipca 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy, w części wskazanej na wstępie, uchwalony został 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 jego nieważności jest konieczne i w pełni uzasadnione.

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.

z up. Wojewody Zachodniopomorskiego

Bartosz Brożyński

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

²⁾ Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego poz. 2793.

³⁾ Por. wyroki WSA w Olsztynie z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. II SA/Ol i z dnia 1 września 2009 r., sygn. akt II SA/Ol 607/09

⁴⁾ 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