



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 23 maja 2023 r.

Poz. 5374

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NP-III.4131.1.256.2023.6

WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 16 maja 2023 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.)

orzekam

nieważność § 1 w zakresie zwrotu: "Opłaty nie pobiera się jeżeli obciążanie nieruchomości służy realizacji zadań Gminy Jaraczewo" uchwały nr XLVIII/255/2023 Rady Miasta i Gminy Jaraczewo z dnia 13 kwietnia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXX/164/2017 Rady Miasta i Gminy Jaraczewo z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony - ze względu na istotne naruszenie prawa.

Uzasadnienie

W dniu 13 kwietnia 2023 r. Rada Miasta i Gminy Jaraczewo podjęła uchwałę nr XLVIII/255/2023 w sprawie zmiany uchwały nr XXX/164/2017 Rady Miasta i Gminy Jaraczewo z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, dalej jako: "uchwała".

Uchwałę podjęto na podstawie: "art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. 2023 r., poz. 344)".

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 17 kwietnia 2023 r.

Dokonując oceny zgodności z prawem przedmiotowej uchwały, organ nadzoru stwierdził, co następuje:

W podstawie prawnej uchwały wskazano m. in. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.), dalej jako: „u.s.g.”, 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 oparciu o powołane unormowanie rada zmieniła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy Jaraczewo, zawarte w uchwale nr XXX/164/2017 Rady Miasta i Gminy Jaraczewo z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

W§ 1 uchwały rada postanowiła, że: "8. ust. 1 otrzymuje brzmienie: Nieruchomość stanowiąca własność gminy może być obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób fizycznych lub prawnych tj. służebnością i użytkowaniem, gdy jest to uzasadnione ekonomicznie i społecznie, za wynagrodzeniem jednorazowym lub płatnym okresowo. Opłaty nie pobiera się jeżeli obciążanie nieruchomości służy realizacji zadań Gminy Jaraczewo". Tym samym, rada pozostawiła organowi właściwemu do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego swobodę w decydowaniu o nieodpłatnym obciążeniu nieruchomości, warunkując to tylko uznaniem, że nieodpłatne obciążenie nieruchomości "służy realizacji zadań Gminy Jaraczewo".

Powyższa kwestia uregulowana została przez prawodawcę w sposób jednoznaczny w art. 14 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym: "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".

W świetle powyższego, należy uznać, że co do zasady możliwe jest obciążenie nieruchomości gminnej ograniczonymi prawami rzeczowymi, jednak dokonanie tego w sposób nieodpłatny jest przewidziane wyłącznie wówczas, gdy obciążenie następuje na rzecz Skarbu Państwa bądź innej jednostki samorządu terytorialnego (por. wyrok WSA w Gliwicach z 13 grudnia 2017 r., II SA/Gl 999/17, wyrok WSA w Kielcach z 21 stycznia 2021 r., II SA/Ke 904/20 - CBOSA).

Nie jest zatem prawidłowe uregulowanie zawarte przez Radę Miasta i Gminy Jaraczewo w treści badanej uchwały o zaniechaniu pobierania opłaty (dot. wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości) jeżeli "obciążanie nieruchomości służy realizacji zadań Gminy Jaraczewo", w oderwaniu od ustalonej przez ustawodawcę zasady nieodpłatnego dokonywania tych czynności wyłącznie na rzecz wymienionych w art. 14 ust. 2 u.g.n. podmiotów. Niedopuszczalne jest bowiem, w świetle ww. unormowania, nieodpłatne obciążenie nieruchomości będącej własnością jednostki samorządu terytorialnego na rzecz podmiotów innych niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, nawet jeżeli – w ocenie organów gminy - „służy realizacji zadań Gminy Jaraczewo”.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności uchwały we wskazanym zakresie jest uzasadnione.

Pouczenie

1. Stwierdzenie nieważności uchwały, zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski
(-) Michał Zieliński
(dokument podpisany elektronicznie)

Otrzymują:

Rada Miasta i Gminy Jaraczewo

Burmistrz Miasta i Gminy Jaraczewo