



Znak: P-1.4131.90.2025.KD
Szczecin, 28 marca 2025 r.

Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim

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, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr XV/129/25 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2025 r. Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim podjęła uchwałę Nr XV/129/25 w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 3 marca 2025 r.

Na mocy ww. aktu Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim wyraziła zgodę na nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy Kalisz Pomorski od Skarbu Państwa – Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, nieruchomości położonej w obrębie 0006 m. Kalisz Pomorski, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 67/9 o pow. 0,0011 ha.

W podstawie prawnej uchwały Nr XV/129/25 Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ oraz art. 24 ust. 5 pkt 1 lit. c ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa², zgodnie z którymi kolejno:

- *Do wyłącznej własności rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub*

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.).

² Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 589 z późn. zm.).

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 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;

- Nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana;

- Za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Krajowy Ośrodek może, w drodze umowy, nieodpłatnie przekazać na własność: jednostce samorządu terytorialnego: na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań realizowanych przez te jednostki - pod warunkiem że jest to zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miejscowego planu rewitalizacji, ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku miejscowego planu lub ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z brzmienia ww. unormowań wynika niezbicie, że wyłącznie pierwsze z nich ma charakter stricte kompetencyjny, zakreślając 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 bowiem 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.

Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim wypełniła delegację wynikającą z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym i w dniu 27 lutego 2020 r. podjęła uchwałę Nr XXI/176/20 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kalisz Pomorski³, w której określiła zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. W § 2 powyższego aktu Rada Miejska postanowiła, że:

1. Burmistrz nabywa nieruchomości, których wartość nie przekracza 50.000,00 zł w uzasadnionych przypadkach, a w szczególności gdy jest to niezbędne do: 1) realizacji celów publicznych, 2) realizacji zadań własnych i zleconych, 3) realizacji zamierzeń i potrzeb inwestycyjnych Gminy, 4) realizacji obowiązków Gminy wynikających z przepisów szczególnych, 5) realizacji celów rozwojowych Gminy, budownictwa mieszkaniowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej, 6) scalenia nieruchomości i ich ponownego podziału, 7) nabycia nieruchomości w zamian za zadłużenia podatkowe.

³ Dz. Urz. Woj. Zach. poz. 1779.

2. Upoważnia się Burmistrza do nieodpłatnego przyjmowania nieruchomości, przyjmowania ich w formie darowizny na rzecz Gminy oraz w wyniku wykonania prawa pierwokupu.

3. **Nabycie o którym mowa w ust. 1 i 2 wymaga zgody Rady jeśli wartość nieruchomości przekracza 50.000,00 zł.**

Z powyższych regulacji ustanowionych przez Radę Miejską w Kaliszu Pomorskim wynika więc wprost, że Burmistrz Kalisza Pomorskiego upoważniony został przez organ stanowiący do samodzielnego nabywania nieruchomości, w tym ich nieodpłatnego przyjmowania, w przypadkach, gdy wartość takich nieruchomości nie przekracza 50.000,00 zł. Dopiero w sytuacji, gdy organ wykonawczy zamierza nabyć nieruchomość o wartości przewyższającej kwotę 50.000,00 zł, na czynność taką zgodę wyrazić musi Rada Miejska.

W przedmiotowej sprawie stwierdzić należy, że Rada Miejska w Kaliszu Pomorskim nie miała kompetencji do podjęcia aktu wyrażającego zgodę na nieodpłatne nabycie na rzecz Gminy Kalisz Pomorski działki o numerze ewidencyjnym 67/9, położonej w obrębie 0006 m. Kalisz Pomorski. Z pisma Burmistrza Kalisza Pomorskiego z dnia 10 marca 2025 r., znak: NO.6822.1.2025, wynika bowiem, że wartość nabywanej nieruchomości **nie przekracza 50.000,00 zł.**

Jednocześnie, mając na względzie przesłane przez Burmistrza w powołanym piśmie wyjaśnienia, zgodnie z którymi do podjęcia uchwały Rada Miejska zobligowana została w piśmie dyrektora Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w Koszalinie z dnia 29 października 2024 r., znak: KOS.WKUZ.4241.77.2024.MG.2, dotyczącym nieodpłatnego przekazania działki nr 67/9, wskazać należy, że pismo takie nie może stanowić podstawy do podjęcia aktu przez organ stanowiący Gminy. Ponadto, co wskazano powyżej, upoważnienie organu wykonawczego Gminy Kalisz Pomorski do nabycia nieruchomości, której wartość nie przekracza kwoty 50.000,00 zł wynika z przepisu § 2 ust. 3 w zw. z ust. 1 i 2 tego unormowania przyjętej przez Radę Miejską uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kalisz Pomorski.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały Nr XV/129/25 Rady Miejskiej w Kaliszu Pomorskim z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na nieodpłatne nabycie nieruchomości, podjętej 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, 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 doręczenia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wicewojewoda Zachodniopomorski

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński