



Znak: P-1.4131.398.2024.KD
Szczecin, 19 grudnia 2024 r.

Rada Miejska w Mirosławcu

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)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr VII/59/2024 Rady Miejskiej w Mirosławcu z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy użyczenia nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Gminy Mirosławiec.

Uzasadnienie

W dniu 28 listopada 2024 r. Rada Miejska w Mirosławcu podjęła uchwałę Nr VII/59/2024 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy użyczenia nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Gminy Mirosławiec. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie akt ten wpłynął w dniu 3 grudnia 2024 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr VII/59/2024 Rada Miejska w Mirosławcu wskazała 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 powołanych 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.* Przywołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, że: *Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem*

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

obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały 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.

Działając w oparciu o cyt. unormowania, w § 1 uchwały Nr VII/59/2024 Rada Miejska w Mirosławcu postanowiła, że: *Wyraża się zgodę na zawarcie kolejnej umowy użyczenia na czas oznaczony, 1 rok, nieruchomości lokalowej stanowiącej magazyn w piwnicy budynku byłej Przychodni Zdrowia przy ul. Polnej 23 w Mirosławcu w celu prowadzenia działalności statutowej przez Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Żuberek w Mirosławcu.*

Stwierdzić jednak należy, że żaden z przywołanych w podstawie prawnej uchwały Nr VII/59/2024 przepisów nie przyznaje organowi stanowiącemu gminy kompetencji do wyrażenia zgody na zawarcie umowy użyczenia nieruchomości.

Generalną zasadą – 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 miejska – jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego – została wyposażona w 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 rozszerzającej².

Ograniczenie dla wskazanej wyżej kompetencji burmistrza 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 miejskiej należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wymienionych w tym artykule czynności, tj. nabywania, zbywania, obciążania, wydzierżawiania i wynajmowania nieruchomości. 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 wyrażenie zgody na użyczenie nieruchomości. Oddając nieruchomość w użyczenie organ wykonawczy gminy działa samodzielnie w ramach ustawowego uprawnienia do gospodarowania mieniem gminy³.

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

Uchwała Nr VII/59/2024 z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy użyczenia nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Gminy Mirosławiec podjęta została przez Radę Miejską w Mirosławcu bez podstawy prawnej dającej organowi stanowiącemu kompetencję do takiego działania, a nadto z istotnym

² Por. wyroki WSA w Olsztynie z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. akt II SA/OI 1092/12 i z dnia 1 września 2009 r., sygn. akt II SA/OI 607/09.

³ Por. wyroki: WSA w Olsztynie z dnia 7 października 2014 r., sygn. akt II SA/OI 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.

naruszeniem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. W tej sytuacji, stwierdzenie nieważności tego aktu 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