



Znak: P-1.4131.258.2025.AS
Szczecin, 29 lipca 2025 r.

Rada Miejska w Moryniu

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 XII/113/2025 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 25 czerwca 2025 r. Rada Miejska w Moryniu podjęła uchwałę Nr XII/113/2025 w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 3 lipca 2025 r.

W §1 ust. 1 ww. aktu Rada Miejska w Moryniu wyraziła zgodę na zawarcie umowy dzierżawy z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. części działki nr 741/7 o powierzchni 700 m² w obrębie ewidencyjnym Przyjezierze II **na okres do 3 lat**. Z kolei, w §1 ust. 2 uchwały organ stanowiący wyraził zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów dzierżawy.

W podstawie prawnej badanej uchwały Rada Miejska powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, który stanowi, że 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.*

Cyt. unormowanie jednoznacznie określa granice upoważnienia przyznanego radzie gminy w zakresie obrotu nieruchomościami. Trzeba jednak mieć na względzie, że art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wprowadza wyłom od ogólnej reguły określonej zarówno w art. 30 ust. 2 pkt 3 tej ustawy, jak i art. 25 ust. 1 ustawy o

gospodarce nieruchomościami¹, które to przepisy wyraźnie wskazują wójta jako organ właściwy do gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości. Rada gminy natomiast - jako organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego - została wyposażona w ściśle wskazane kompetencje w zakresie gospodarowania mieniem gminy, jednak należy je odczytywać jako wyjątki od zasady przyznającej organowi wykonawczemu pierwszeństwo w gospodarowaniu i zarządzaniu mieniem gminnym, do których nie można stosować wykładni rozszerzającej². Redakcja art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym uzasadnia wnioszek, że katalog spraw majątkowych, w których rada gminy władna jest do podejmowania uchwał, ma charakter zamknięty i nie mieści się w nim wyrażenie zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę na okres nieprzekraczający 3 lat. Oddając nieruchomość w dzierżawę bądź najem na okres do 3 lat organ wykonawczy gminy działa samodzielnie w ramach ustawowego uprawnienia do gospodarowania mieniem gminy. Do dokonania tego rodzaju czynności nie jest wymagana zgoda rady gminy, przeciwnie, podjęcie przez radę gminy uchwały w tej sprawie, nawet gdyby rada w ten sposób aprobowwała jedynie zamiar wykonania przez wójta określonej czynności - oddania nieruchomości w dzierżawę, trzeba uznać za oczywiste naruszenie kompetencji wójta poprzez wkroczenie w sferę uprawnień przypisanych wyłącznie wójtowi.

A zatem, Rada Miejska w Moryniu nie była uprawniona do wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości będącej przedmiotem uchwały Nr XII/113/2025 na okres do 3 lat, bowiem Burmistrz Morynia - na podstawie przysługujących mu ustawowych kompetencji w zakresie gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości - samodzielnie mógł dokonać tej czynności. Ani z treści uchwały, ani z uzasadnienia do niej nie wynika natomiast, aby chodziło o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części działki nr 741/7 w obrębie ewidencyjnym Przyjezierze II z Polską Spółką Gazownictwa Sp. z o.o. Tylko bowiem w takiej sytuacji Rada byłaby umocowana na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym do wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy tej nieruchomości.

Podkreślić należy, że obowiązujące przepisy prawa rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych poszczególnym organom gminy tj. radzie oraz burmistrzowi. Organy te są zobligowane przestrzegać w poszczególnych sprawach swoich kompetencji i wydanie aktu wykraczającego poza uprawnienie ustawowe - jak to ma miejsce w analizowanej sprawie - należy traktować jako istotnie sprzeczne z prawem.

W niniejszej sytuacji brak jest także podstaw do wyrażenia przez Radę Miejską w Moryniu w §1 ust. 2 uchwały Nr XII/113/2025 zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy. Brzmienie tego unormowania może sugerować, że odnosi się ono do wielu bliżej nieokreślonych umów dzierżawy, jednak zamieszczenie postanowienia o tej treści w uchwale dotyczącej dzierżawy części działki nr 741/7 o powierzchni 700 m² w obrębie ewidencyjnym Przyjezierze II przesądza, że zgoda Rady na odstąpienie od przetargu dotyczy dzierżawy tej właśnie nieruchomości.

Podstawą do odstąpienia od przetargowego trybu wydzierżawienia nieruchomości jest - niepowołany przez Radę Miejską w Moryniu w uchwale Nr XII/113/2025 - art. 37 ust.

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

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.

4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Zaakcentować należy, że powyższy przepis odnosi się tylko do sytuacji, gdy nieruchomość jest wydzierżawiana na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Tymczasem, z uchwały Nr XII/113/2025 wynika, że zamiarem organów Gminy Moryń jest przekazanie w dzierżawę Polskiej Spółce Gazownictwa Sp. z o. o. części działki nr 741/7 o pow. 700 m² położonej w obrębie ewidencyjnym Przyjezierze II na okres nieprzekraczający 3 lat, co wyklucza obowiązek uzyskania zgody organu stanowiącego na zastosowanie trybu bezprzetargowego przy jej dzierżawie. Wypowiedzenie się Rady Miejskiej w Moryniu w tym przedmiocie stanowi więc również istotne naruszenie prawa.

Mając na uwadze powyższe, konieczne i uzasadnione jest stwierdzenie nieważności uchwały Nr XII/113/2025 Rady Miejskiej w Moryniu z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na dzierżawę nieruchomości, jako aktu podjętego 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 oraz art. 25 ust. 1 i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia.

Z upoważnienia

Wojewody Zachodniopomorskiego

Wicewojewoda Zachodniopomorski

I Wicewojewoda Zachodniopomorski

Bartosz Brożyński