



Znak: P-1.4131.76.2025.AA
Szczecin, 18 marca 2025 r.

Rada Gminy Kołbaskowo

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 IX/108/2025 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 4/5 obręb Przecław.

Uzasadnienie

W dniu 21 lutego 2025 r. Rada Gminy Kołbaskowo podjęła uchwałę Nr IX/108/2025 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 4/5 obręb Przecław.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 27 lutego 2025 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia ww. uchwały organ stanowiący Gminy Kołbaskowo wskazał przepisy art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹. Pierwsza z przywołanych regulacji 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. Z kolei, w myśl wskazanego przepisu 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 trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady

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

niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Na mocy powyższych przepisów Rada Gminy Kołbaskowo wyraziła zgodę na zawarcie **kolejnej umowy dzierżawy**, w trybie **przetargu ustnego nieograniczonego**, części nieruchomości stanowiącej działkę nr 4/5, o powierzchni 3,4400 ha z ogólnej powierzchni 3,5302 ha, znajdującej się w obrębie Przecław, gmina Kołbaskowo, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Dzierżawa przedmiotowej nieruchomości będzie przeznaczona na cele rolne **na okres 2 lat** (§1 uchwały).

Jak wynika z uzasadnienia do ww. uchwały przedmiotowy teren jest wykorzystywany na cele rolnicze. Umowa dzierżawy, zawarta na 3 lata z dotychczasowym dzierżawcą, wygaśa w listopadzie ubiegłego roku. Dzierżawca złożył wniosek o przedłużenie dzierżawy. Jednocześnie w związku z faktem, iż w przeszłości inne podmioty prowadzące działalność rolniczą na terenie gminy były zainteresowane dzierżawą przedmiotowej działki tutejszy organ proponuje przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego w celu wyboru najkorzystniejszej oferty.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że organ wykonawczy nie zamierza zawrzeć kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości z dotychczasowym dzierżawcą.

Umowa pomiędzy dotychczasowym dzierżawcą a Gminą Kołbaskowo wygaśa, a z uwagi na możliwe zainteresowanie innych osób wydzierżawieniem nieruchomości, przeprowadzony będzie przetarg. W niniejszej sprawie mamy w istocie do czynienia z wyrażeniem zgody na dzierżawę nieruchomości na okres 2 lat, w trybie przetargu. Na dzień podjęcia uchwały brak jest bowiem wiedzy, kto będzie stroną umowy.

Tymczasem, z brzmienia art. 18 ust. 1 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym wynika niezbicie, że przepis ma charakter stricte kompetencyjny, zakreśla granice upoważnienia przyznanego radzie gminy. Trzeba jednak mieć na względzie, że ww. unormowanie 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 nieruchomościami, 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 wniosek, 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, jeśli nie zachodzi przesłanka, o której mowa w tym przepisie, a zatem nie następuje zawarcie kolejnej umowy dzierżawy tej samej nieruchomości z dotychczasowym dzierżawcą. Jeżeli więc

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

taka okoliczność nie wystąpi, to oddając nieruchomość w dzierżawę bądź najem na okres 3 lat bądź na okres krótszy 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, niezależnie od tego, że rada w ten sposób próbuje 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.

Reasumując, organ stanowiący Gminy Kołbaskowo uprawniony jest do podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy wyłącznie w sytuacji, kiedy umowa po pierwsze - jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, po drugie - gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat zawierana jest umowa z dotychczasowym dzierżawcą, a przedmiotem dzierżawy jest ta sama nieruchomość.

W tym stanie rzeczy stwierdzenie nieważności uchwały Nr IX/108/2025 Rady Gminy Kołbaskowo z dnia 21 lutego 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 4/5 obręb Przecław 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