



Znak: P-1.4131.190.2025.KN
Szczecin, 03 czerwca 2025 r.

Rada Gminy w Kozielicach

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

§1 ust. 1 uchwały Nr X/94/25 Rady Gminy w Kozielicach z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy nieruchomości.

Uzasadnienie

W dniu 8 maja 2025 r. Rada Gminy w Kozielicach podjęła uchwałę Nr X/94/25 w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy nieruchomości. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 12 maja 2025 r.

Na mocy §1 ust. 1 ww. aktu Rada Gminy w Kozielicach wyraziła zgodę na wydzierżawienie części działki oznaczonej jako działka nr 6/5 o pow. 45 m², w obrębie ewidencyjnym Przydarłów, Gmina Kozielice **na okres 3 lat**, czym - zdaniem organu nadzoru - istotnie naruszyła prawo.

W podstawie prawnej badanej uchwały Rada Gminy w Kozielicach powołała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 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 *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*.

Z brzmienia ww. unormowań wynika niezbicie, że pierwsze z cytowanych przepisów,

~~zakreśla granice umoważnienia przyznanego radzie gminy. Trzeba jednak mieć na~~
¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.).

względnie, 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 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. 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 aprobejuje 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.

Obowiązujące przepisy prawa rozgraniczają zakres kompetencji przyznanych poszczególnym organom gminy tj. radzie oraz wójtowi. 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.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzenie nieważności uchwały §1 ust. 1 uchwały Nr X/94/25 Rady Gminy w Kozielicach z dnia 8 maja 2025 r. w sprawie *wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy 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.

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

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.