



Znak: P-1.4131.124.2025.K
Szczecin, 15 kwietnia 2025 r.

Rada Miejska w Stepnicy

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 VI/70/25** Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na użyczenie części nieruchomości gminnych, na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym pod posadowienie pojemników na odzież używaną i inne tekstylia gospodarcze.

Uzasadnienie

W dniu 27 marca 2025 r. Rada Miejska w Stepnicy podjęła uchwałę Nr VI/70/25 w sprawie wyrażenia zgody na użyczenie części nieruchomości gminnych, na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym pod posadowienie pojemników na odzież używaną i inne tekstylia gospodarcze.

Akt ten został doręczony Wojewodzie Zachodniopomorskiemu w dniu 3 kwietnia 2025 r. W toku badania legalności przedmiotowej uchwały stwierdzono, że w stopniu istotnym narusza ona obowiązujący porządek prawny ze względów omówionych poniżej.

W podstawie prawnej ww. uchwały powołano art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹. Zgodnie z pierwszą regulacją *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*

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

określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy. Z kolei, powołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że 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.

Brzmienie powyższych przepisów przesądza, że katalog spraw, w których organ stanowiący władny jest do podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy ma charakter zamknięty, w którym nie mieści się użyczenie.

Rada Miejska w Stepnicy w §1 przedmiotowej uchwały zawarła zapis: „Wyraża się zgodę na użyczenie na czas nieokreślony części nieruchomości gminnych stanowiących działki ewidencyjne: nr 441/2, nr 512/35 położone w obrębie geodezyjnym Stepnica-1, miasto Stepnica, nr 103 położona w obrębie geodezyjnym Stepniczka, gmina Stepnica, nr 333/6 położona w obrębie geodezyjnym Racimierz, gmina Stepnica, w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem pod posadowienie pojemników na odzież używaną i inne tekstylia gospodarcze. Do użyczenia przeznacza się powierzchnię 1,44 m² zajmowaną przez 1 pojemnik, z nieruchomości gminnych w celu posadowienia 4 pojemników na odzież i inne tekstylia gospodarcze na terenie Gminy Stepnica”.

Stwierdzić jednak należy, że żadne przepisy prawa, w tym przywołane w podstawie prawnej uchwały Nr VI/70/25, nie przyznają organowi stanowiącemu gminy kompetencji zarówno do wyrażenia zgody na zawarcie umowy użyczenia nieruchomości, jak też na odstąpienie od obowiązku jej zawarcia w trybie przetargowym.

Generalną zasadą – określoną w art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym - jest to, że gospodarowanie mieniem komunalnym należy do wójta. Rada gminy - 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 wójta 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 gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących wymienionych w tym artykule czynności. 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

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

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.

Mając na uwadze powyższe, uznać należy, że uchwała Nr VI/70/25 Rady Miejskiej w Stepnicy z dnia 27 marca 2025 r. *w sprawie wyrażenia zgody na użyczenie części nieruchomości gminnych, na czas nieoznaczony w trybie bezprzetargowym pod posadowienie pojemników na odzież używaną i inne tekstylia gospodarcze* podjęta została bez podstawy prawnej, a nadto z istotnym 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

³ Por. wyroki: 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.