



Znak: P-1.4131.111.2025.AA
Szczecin, 07 kwietnia 2025 r.

Rada Miejska w Białym Borze

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/80/2025 Rady Miejskiej w Białym Borze z dnia 21 marca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie w nieodpłatne użyczenie w trybie bezprzetargowym na okres 10 lat nieruchomości będącej własnością Gminy Biały Bór.

Uzasadnienie

W dniu 21 marca 2025 r. Rada Miejska w Białym Borze podjęła uchwałę Nr XII/80/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie w nieodpłatne użyczenie w trybie bezprzetargowym na okres 10 lat nieruchomości będącej własnością Gminy Biały Bór.

Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 28 marca 2025 r.

Jako materialnoprawną podstawę podjęcia uchwały Nr XII/80/2025 Rada Miejska w Białym Borze wskazała art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 37 ust. 4 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. Powołany przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi natomiast, 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.

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

Na mocy cytowanych regulacji, Rada Miejska w Białym Borze w §1 uchwały Nr XII/80/2025 wyraziła zgodę na przekazanie w trybie bezprzetargowym w nieodpłatne użyczenie na okres 10 lat nieruchomości stanowiącej własność Gminy Biały Bór, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 4/37 obręb 09 miasta Biały Bór o powierzchni 2,8300 ha, opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinku.

Stwierdzić jednak należy, że żaden z przywołanych w podstawie prawnej uchwały Nr XII/80/2025 przepisów nie przyznaje organowi stanowiącemu gminy kompetencji do wyrażenia zgody na użyczenie nieruchomości, niezależnie od okresu na jaki ma być zawarta umowa.

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 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. 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 uprawnień poszczególnych organów gminy tj. rady oraz wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Organy te są zobowiązane przestrzegać w poszczególnych sprawach swoich kompetencji i wydanie aktu wykraczającego poza granice uprawnienia ustawowego – jak to ma miejsce w analizowanej sprawie – należy traktować jako sprzeczne z prawem.

Jak podkreśla się w orzecznictwie sądowoadministracyjnym *domniemanie właściwości rady "we wszystkich sprawach pozostających w zakresie działania gminy" należy rozumieć w ten sposób, iż rada gminy jako organ o charakterze kolegialnym i wieloosobowym może podejmować działania związane ze stanowieniem lub kontrolą. Nie może natomiast podejmować czynności, które należą do sfery wykonawczej, gdyż byłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze. W pewnych jednakowoż przypadkach przepisy przyznają organowi stanowiącemu określone uprawnienia w procesie podejmowania czynności wykonawczych. Rada gminy ma mianowicie możliwość podejmowania rozstrzygnięć poprzedzających bezpośrednie czynności wykonawcze wójta. Dotyczy to podejmowania uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a-i ustawy o samorządzie gminnym). W odniesieniu do nieruchomości istotna jest regulacja art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a tejże ustawy. Przepis ten, wyliczając sprawy, w których czynność prezydenta musi być poprzedzona uzyskaniem zgody*

² Por. wyroki WSA w Olsztynie z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. II SA/Oli 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.

radę, nie ujmuje jednak umowy użyczenia. Tym samym nie upoważnia radę do wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości gminnej w użyczenie⁴.

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

⁴ Por. wyrok WSA w Gliwicach sygn. akt. II SA/GI 1483/14.