

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.100.2015.TDom

z dnia 24 czerwca 2015 r.

Zarząd Powiatu Słubickiego

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2013.595 j.t. ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Zarządu Powiatu Słubickiego Nr 41/15 z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu.

Uzasadnienie

Zarząd Powiatu Słubickiego dnia 26 maja 2015 r. podjął uchwałę Nr 41/15 w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 27 maja 2015 r.

Po dokonaniu analizy prawnej tego aktu, organ nadzoru stwierdza, iż uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym oraz art. 11, art. 25a, 25b, 35 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.2014. 518 j.t. ze zm.).

Zgodnie z art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie powiatowym oraz art. 25b ustawy o gospodarce nieruchomościami, w samorządzie powiatowym organem uprawnionym do gospodarowania mieniem powiatu w tym powiatowym zasobie nieruchomości jest zarząd powiatu. Z kolei w myśl art. 25a tej ustawy, powiatowy zasób nieruchomości tworzą nieruchomości stanowiące przedmiot własności powiatu i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu. Natomiast zgodnie z art. 25 ust. 2, 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami gospodarowanie powiatowym zasobem nieruchomości polega w szczególności na wykonywaniu czynności, o których mowa w art. 23 ust. 1 tej ustawy, a więc m.in. czynności najmu i dzierżawy nieruchomości.

Badaną uchwałą Zarząd Powiatu Słubickiego przeznaczył do najmu pomieszczenia użytkowe wchodzące w skład nieruchomości, położonej w jednostce ewidencyjnej Słubice – obszar wiejski, obręb 10 Świecko, na działce o nr ewidencyjnym numer: 15/10 o pow. 8,8444 ha, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą GW1S/00010543/6. Opisaną nieruchomość Zarząd Powiatu oznaczył jako stanowiącą własność Powiatu Słubickiego.

Tak więc Zarząd Powiatu Słubickiego mocą badanego aktu faktycznie wykonał czynność gospodarowania nieruchomością, w jego przekonaniu, wchodzącą w skład powiatowego zasobu nieruchomości.

W ocenie organu nadzoru, nieruchomość o której traktuje kwestionowana uchwała nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Powiatu Słubickiego, stanowi bowiem własność Skarbu Państwa. W związku z tym Zarząd Powiatu Słubickiego nie miał kompetencji do uczestniczenia w procesie gospodarowania tą nieruchomością w sposób przewidziany w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, zgodnie z art. 11 tej ustawy jest starosta.

Organ nadzoru ustalił, że umową sprzedaży z dnia 22 lutego 2013 roku zawartą w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym Katarzyną Pawyżą, zastępcą notariusza Michała Lorenca prowadzącego Kancelarię Notarialną w Warszawie, Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Słubickiego sprzedał Powiatowi Słubickiemu, reprezentowanemu przez Zarząd Powiatu, nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej GW1S/00010543/6. Uprzednio zarządzeniem nr 413 z dnia 21.11.2011 r. Wojewoda Lubuski na zasadzie art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraził zgodę na zbycie nieruchomości, jednak zarządzeniem nr 11 z dnia 10.01.2012 r. powyższe zarządzenie zostało przez Wojewodę Lubuskiego uchylone, natomiast kolejnym zarządzeniem nr 287 z dnia 30.08.2012 r. Wojewoda Lubuski wyraził zgodę na zbycie nieruchomości, jednak nie na rzecz Powiatu Słubickiego, tylko na rzecz Gminy Słubice.

W ocenie organu nadzoru, wobec powyższego stanu faktycznego, nieruchomość będąca przedmiotem badanej uchwały nie stanowi mienia Powiatu Słubickiego, w tym w szczególności nie wchodzi w skład powiatowego zasobu nieruchomości. Starosta nie mógł skutecznie zbyć tej nieruchomości wchodzącej w skład zasobu Skarbu Państwa, jeżeli nie dysponował zgodą Wojewody Lubuskiego (art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Powiat Słubicki nie nabył więc nieruchomości na podstawie wskazanej powyżej umowy sprzedaży. Nie nabył tej nieruchomości również w drodze innej umowy czy też w sposób pierwotny.

Mając na względzie powyższe, nieruchomości o której traktuje badana uchwała nie stanowi mienia Powiatu Słubickiego, nie wchodzi więc w skład powiatowego zasobu nieruchomości. W rezultacie, Zarząd Powiatu Słubickiego nie miał kompetencji do uczestniczenia w procesie gospodarowania tym mieniem na zasadach przewidzianych badaną uchwałą, w tym w szczególności do jej wydzierżawienia czy wynajmu. Powiat Słubicki nie legitymuje się innym uprawnieniem do rozporządzania nieruchomością w sposób przewidziany w uchwale.

Powyższe stanowisko organu nadzoru znajduje oparcie w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego: I OSK 3043/13 z dnia 27 marca 2014 r.; I OSK 44/14 z dnia 27 marca 2014 r.; I OSK 1984/14 z dnia 27 stycznia 2015 r.; I OSK 1985/14 z dnia 27 stycznia 2015 r.

Z uwagi na powyższe, należało orzec jak wyżej.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. w terminie 30 dni od daty doręczenia rozstrzygnięcia. Skargę wnosi się za pośrednictwem Wojewody Lubuskiego.

z up. Wojewody Lubuskiego
Dyrektor Wydziału Nadzoru
i Kontroli

Teresa Kaczmarek