

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.101.2015.TDom

z dnia 26 czerwca 2015 r.

Rada Powiatu Słubickiego

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013r. poz. 595 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Powiatu Słubickiego nr VIII/37/15 z dnia 26 maja 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnych umów najmu/dzierżawy na okres do 10 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.

Uzasadnienie

Rada Powiatu Słubickiego dnia 26 maja 2015 r. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnych umów najmu/dzierżawy na okres do 10 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 2 czerwca 2015 r.

Mocą badanej uchwały Rada Powiatu Słubickiego wyraziła zgodę na zawarcie na okres do 10 lat kolejnych umów najmu/dzierżawy pomieszczeń i placów postojowych położonych na nieruchomości w jednostce ewidencyjnej Słubice - obszar wiejski, obręb 10 Świecko, oznaczonej działkami ewidencyjnymi nr: 12/3 o pow. 0,2395 ha, 12/5 o pow. 7,0230 ha, 12/7 o pow. 0,7099 ha, 12/8 o pow. 1,0914 ha, 12/10 o pow. 0,6762 ha, 12/11 o pow. 1,2641 ha, 15/4 o pow. 0,3100 ha, 15/9 o pow. 3,1248 ha, 15/10 o pow. 8,8444 ha, dla której Sąd Rejonowy w Słubicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GW1S/00010543/6. Rada Powiatu badaną uchwałą wyraziła również zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umów najmu i dzierżawy. Opisaną nieruchomość Rada Powiatu oznaczyła jako stanowiącą własność Powiatu Słubickiego.

Po dokonaniu analizy prawnej aktu organ nadzoru stwierdza, iż uchwała istotnie narusza prawo, tj. art. 12 pkt 8 lit.a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym oraz art. 11 ust. 2 i art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.).

Przepis art. 12 pkt 8 lit.a ustawy o samorządzie powiatowym przekazuje do wyłącznej właściwości rady powiatu podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu, 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 powiatu 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. Wskazany przepis ustawy o samorządzie powiatowym jest jednym z szeregu przepisów regulujących gospodarowanie powiatowym mieniem nieruchomościowym, i jest wyrazem ograniczenia przez ustawodawcę kompetencji zarządu powiatu odnośnie gospodarowania tym mieniem.

Zatem uprawnienie rady powiatu przewidziane w art. 12 pkt 8 lit.a ustawy o samorządzie powiatowym odnosi się wyłącznie do nieruchomości stanowiących mienie powiatu, w tym również stanowiących zasób nieruchomości, do którego w myśl art. 25a ustawy o gospodarce nieruchomościami należą nieruchomości stanowiące przedmiot własności powiatu które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego powiatu.

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 listopada 2011 roku 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 stycznia 2012 r. powyższe zarządzenie zostało przez Wojewodę Lubuskiego uchylone, natomiast kolejnym zarządzeniem nr 287 z dnia 30 sierpnia 2012 r. wojewoda wyraził zgodę na zbycie nieruchomości, jednak nie na rzecz Powiatu Słubickiego, tylko na rzecz Gminy Słubice.

W ocenie organu nadzoru, wobec powyższego stanu faktycznego, nieruchomości będąca przedmiotem badanej uchwały nie stanowi mienia Powiatu Słubickiego, nie wchodzi więc w skład powiatowego zasobu nieruchomości. Starosta nie mógł bowiem 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, nieruchomość o której traktuje badana uchwała nie stanowi mienia Powiatu Słubickiego, w tym w szczególności nie wchodzi w skład powiatowego zasobu nieruchomości. W rezultacie, Rada Powiatu Słubickiego nie miała kompetencji do uczestniczenia w procesie gospodarowania tym mieniem na zasadach przewidzianych w art. 12 pkt 8 lit.a ustawy o samorządzie powiatowym, w tym w szczególności do wyrażenia zgody na jej dzierżawę czy najem. 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 racji, że nieruchomość której dotyczy kwestionowana uchwała stanowi własność Skarbu Państwa, istotnie narusza prawo postanowienie tej uchwały wyrażające zgodę Rady Powiatu Słubickiego na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i dzierżawy nieruchomości. Uprawnienie rady powiatu płynące z art. 11 ust. 2 i art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizuje się bowiem wyłącznie wobec nieruchomości stanowiących mienie powiatu.

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