

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.122.2013.TDom

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

Rada Powiatu Słubickiego

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 05.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.) stwierdzam nieważność Uchwały Rady Powiatu Słubickiego Nr XXX/177/13 z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres do 10 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów.

Uzasadnienie

Rada Powiatu Słubickiego na sesji w dniu 26 marca 2013 r. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości na okres do 10 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 03.04.2013 r.

Mocą badanej uchwały Rada Powiatu Słubickiego wyraziła zgodę na wydzierżawienie, najem na okres 10 lat pomieszczeń i obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości zabudowanej położonej w jednostce ewidencyjnej Słubice – obszar wiejski, obręb 10 Świecko oznaczonej działkami ewidencyjnymi numer: 12/3, 12/5, 12/7, 12/8, 12/10, 12/11, 15/4, 15/9, 15/10 dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr GW1S/00010543/6. Opisaną nieruchomość Rada Powiatu oznaczyła jako stanowiącą własność Powiatu Słubickiego, zaś jako podstawę prawną uchwały wskazała art. 12 pkt 8 lit.a ustawy o samorządzie powiatowym. Kwestionowanym aktem Rada Powiatu odstąpiła od obowiązku przetargowego zawierania umów dzierżawy i najmu opisaney nieruchomości.

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 (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.) oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651, 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 zasobem nieruchomości, 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 powiatowy 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.

W ocenie organu nadzoru, nieruchomość o której traktuje badana uchwała nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Powiatu Słubickiego, w rezultacie czego, 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 do wyrażenia zgody na jego dzierżawę bądź najem.

W postępowaniu nadzorczym organ nadzoru ustalił, że nieruchomość objęta badaną uchwałą stanowi własność Skarbu Państwa, a umowa sprzedaży tej nieruchomości zawarta w dniu 22.02.2013 r. między Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Słubickiego a Powiatem Słubickim jest nieważna.

Nieważną czyni ją, wedle art. 58 § 1 kodeksu cywilnego fakt sprzeczności z ustawą, tj. art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym zbycie oraz nabycie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa następuje za zgodą wojewody.

Starosta Słubicki reprezentujący zgodnie z art. 11 ust.1 w.w. ustawy Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami zgody takiej nie posiadał. Zarządzenie Wojewody Lubuskiego nr 413 z dnia 21.11.2011 r. wyrażające zgodę Staroście Słubickiemu na zbycie spornej nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Słubickiego zostało uchylone zarządzeniem Wojewody nr 11 z dnia 10.01.2012 r. Następnie, zarządzeniem nr 287 z dnia 30.08.2012 r. Wojewoda Lubuski wyraził zgodę na zbycie w/w nieruchomości Gminie Słubice.

W tym stanie prawnym i faktycznym, Starosta Słubicki został pozbawiony kompetencji do skutecznego zawarcia umowy sprzedaży na podstawie Zarządzenia Wojewody Lubuskiego Nr 413 z dnia 21.11.2011 r., bowiem akt ten w dniu 10 stycznia 2012 r. wyeliminowany został z obiegu prawnego. Dokonane w ramach ustawowych kompetencji Wojewody, uchylenie pierwotnej zgody na sprzedaż było skuteczne i ważne, a Starosta Słubicki jako przedstawiciel Skarbu Państwa, który w tym przypadku winien kierować się interesem ponadregionalnym, miał obowiązek zastosować się do zarządzenia uchylającego. Sam fakt, iż wedle ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, nie wystarcza przecież, aby mógł ważnie i skutecznie nieruchomość tę zbywać; dla zapewnienia prawidłowości i zgodności takich rozporządzeń z interesem Skarbu Państwa, ustawa dodatkowo wymaga bowiem zgody wojewody. Brak przedmiotowej zgody czyni umowę sprzedaży nieważną.

Wyjaśniająco wskazać należy, iż Sąd Rejonowy w Słubicach postanowieniem z dnia 06.03.2013 r., dokonał w księdze wieczystej nr GW1S/00010543/6 wpisu własności nieruchomości na rzecz Powiatu Słubickiego. Postanowienie Sądu Rejonowego zostało zaskarżone apelacją przez Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Gorzowie Wlkp. Obecnie postanowienie Sądu Rejonowego w Słubicach jest nieprawomocne.

Z racji, że nieruchomość której dotyczy kwestionowana uchwała stanowi własność Skarbu Państwa, istotnie narusza prawo także §1 pkt 2 uchwały wyrażający zgodę Rady Powiatu Słubickiego na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów najmu i dzierżawy nieruchomości. Uprawnienie rady powiatu płynące z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami aktualizuje się bowiem wyłącznie wobec nieruchomości stanowiących powiatowy zasób nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, należało orzec jak wyżej.

Pouczenie:

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