

**ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE
WOJEWODY LUBUSKIEGO**

Nr NK-I.4131.132.2013.TDom

z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Zarząd 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 Zarządu Powiatu Słubickiego Nr 288/13 z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy, najmu, położonej w jednostce ewidencyjnej Słubice - obszar wiejski, Słubice, obręb 10 Świecko.

Uzasadnienie

Zarząd Powiatu Słubickiego dnia 21 marca 2013 r. podjął uchwałę w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy, najmu, położonej w jednostce ewidencyjnej Słubice - obszar wiejski, Słubice, obręb 10 Świecko. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 29.03.2013 r.

Po dokonaniu analizy prawnej 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 (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 ze zm.) oraz art. 25a, 25b, 35 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651, 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 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 i 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 wydzierżawienia, najmu pomieszczenia użytkowe, grunt, place postojowe wchodzące w skład nieruchomości 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 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, w rezultacie czego, Zarząd Powiatu Słubickiego nie miał kompetencji do uczestniczenia w procesie gospodarowania tym mieniem na zasadach przewidzianych w art. 23 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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, uchylene 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 przedstawionych powyżej powodów istotnie narusza prawo także czynność ogłoszenie wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy i najmu. Powzięcie tej czynności wobec nieruchomości nie objętych zasobem nieruchomości Powiatu Słubickiego istotnie narusza art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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