

ROZSTRZYGNĘCIE NADZORCZE

WOJEWODY LUBUSKIEGO

Nr NK-I.4131.7.2014TDom

z dnia 15 stycznia 2014 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. 1595 ze zm.) stwierdzam nieważność uchwały Rady Powiatu Słubickiego Nr XXXVIII/214/13 z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie części nieruchomości na okres do 25 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy.

Uzasadnienie

Rada Powiatu Słubickiego dnia 26 listopada 2013 r. podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie części nieruchomości na okres do 25 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy. Uchwała została doręczona organowi nadzoru 17 grudnia 2013 r.

Mocą badanej uchwały Rada Powiatu Słubickiego wyraziła zgodę na wydzierżawienie na okres do 25 lat części działki ewidencyjnej numer 12/5 o pow. 7,0230 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Świecko, gmina Słubice, ujawnionej w księdze wieczystej GW1S/00010543/6, z przeznaczeniem pod min. budowę stacji paliw i hotelu. Rada Powiatu badaną uchwałą wyraziła również zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego zawarcia umowy 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 (Dz. U. z 2013r. poz. 1595 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 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 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 stycznia 2012 r. powyższe zarządzenie zostało przez Wojewodę Lubuskiego uchylone, natomiast kolejnym zarządzeniem nr 287 z dnia 30 sierpnia 2012 r. Wojewoda Lubuski wyraził zgodę na zbycie nieruchomości, jednak nie na rzecz Powiatu Słubickiego, tylko na rzecz Gminy Słubice. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 28 czerwca 2013 r. sygn. akt V Ca 190/13 uchylił wpis prawa własności nieruchomości w dziale II księgi wieczystej nr GW1S/00010543/6 na rzecz Powiatu Słubickiego oraz wnioszek o dokonanie tego wpisu oddalił.

O tym, że przedmiotowa nieruchomość nie stała się własnością Powiatu Słubickiego na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 lutego 2013 r. przesądza przytoczona powyżej sentencja prawomocnego orzeczenia Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. Orzeczenie to jest prawomocne, a jego wykonalność nie została wstrzymana. Postanowienie oznacza, że dokument w postaci umowy sprzedaży nieruchomości nie wywołuje skutków materialnoprawnych uzasadniających wpis prawa własności na rzecz Powiatu Słubickiego. 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 jego dzierżawę. Powiat Słubicki nie legitymuje się innym uprawnieniem do rozporządzania nieruchomością w sposób przewidziany w uchwale.

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 mienie powiatu, w tym jego zasób nieruchomości.

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