



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 23 marca 2023 r.

Poz. 1899

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR P-1.4131.108.2023.KD WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

z dnia 21 marca 2023 r.

Na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 1526)

**stwierdzam nieważność**

**§ 15. w zakresie wyrazów „z zastrzeżeniem § 16” oraz § 16** uchwały Nr XLVIII/592/23 Rady Powiatu Stargardzkiego z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Stargardzkiego.

#### Uzasadnienie

W dniu 1 marca 2023 r. Rada Powiatu Stargardzkiego podjęła uchwałę Nr XLVIII/592/23 w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Stargardzkiego. Do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie wpłynęła ona w dniu 7 marca 2023 r.

Jako materialnoprawną podstawę ww. aktu Rada Powiatu Stargardzkiego powołała art. 12 pkt 8 lit. a ustawy o samorządzie powiatowym, zgodnie z którym *do wyłącznej właściwości rady powiatu należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych powiatu 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; do czasu określenia zasad zarząd może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady powiatu.*

W oparciu o powołane unormowanie Rada Powiatu Stargardzkiego uchwaliła zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Stargardzkiego. Kompetencja do wydania aktu w ww. przedmiocie nie budzi wątpliwości organu nadzoru. Analiza treści uchwały prowadzi jednak do przekonania, że przepis § 16 w sposób istotny narusza postanowienia ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>1)</sup>, z przyczyn opisanych poniżej.

W Rozdziale 4. uchwały Nr XLVIII/592/23 Rada Powiatu uregulowała zagadnienia dotyczące zasad obciążania nieruchomości wchodzących w skład powiatowego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, postanawiając w § 12, że: *O ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego decyduje w drodze uchwały Zarząd Powiatu z zastrzeżeniem § 13, który stanowi, że: Oddanie nieruchomości w użytkowanie oraz ustanowienie hipoteki wymaga uprzedniej zgody Rady Powiatu wyrażonej w formie uchwały.* W § 15 uchwały Rada sformułowała zasadę, zgodnie z którą: *Oddanie nieruchomości w użytkowanie, obciążanie nieruchomości służebnością gruntową lub służebnością przesyłu następuje odpłatnie, z zastrzeżeniem § 16.* Wspomniany § 16 stanowi zaś, że: *Nieodpłatne obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym może nastąpić w przypadkach, gdy jest to gospodarczo lub społecznie uzasadnione.* Tym samym, Rada Powiatu Stargardzkiego pozostawiła organowi właściwemu do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego,

---

<sup>1)</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 poz. 344).

tj. Zarządowi Powiatu, swobodę w decydowaniu o nieodpłatnym obciążeniu nieruchomości, warunkując to tylko uznaniem, że nieodpłatne obciążenie nieruchomości jest „gospodarczo lub społecznie uzasadnione”. Tymczasem, powyższa kwestia uregulowana została przez prawodawcę w sposób jednoznaczny w art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powyższym przepisem: *Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.* Brzmienie cytowanego przepisu uzasadnia tezę, że – co do zasady – jest możliwe obciążenie nieruchomości powiatowej ograniczonymi prawami rzeczowymi, do których - w myśl art. 244 § 1 Kodeksu cywilnego<sup>2)</sup> należą również użytkowanie oraz służebność - jednak dokonanie tego w sposób nieodpłatny jest przewidziane wyłącznie wówczas, gdy obciążenie następuje **na rzecz Skarbu Państwa bądź innej jednostki samorządu terytorialnego**<sup>3)</sup>. Nie jest zatem prawidłowe wyrażenie przez Radę Powiatu Stargardzkiego w treści badanej uchwały zgody na nieodpłatne obciążenie nieruchomości stanowiących własność Powiatu Stargardzkiego ograniczonym prawem rzeczowym, gdy jest to uzasadnione gospodarczo lub społecznie, w zupełnym oderwaniu od ustalonej przez prawodawcę zasady nieodpłatnego dokonywania tych czynności wyłącznie na rzecz wymienionych w art. 14 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podmiotów. Niedopuszczalne jest bowiem, w świetle ww. unormowania, nieodpłatne obciążenie nieruchomości będącej własnością jednostki samorządu terytorialnego na rzecz podmiotów innych niż Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, nawet jeżeli – w ocenie organów Powiatu - jest to „gospodarczo lub społecznie uzasadnione”.

W tym stanie rzeczy, stwierdzenie nieważności § 16 oraz zawierającego odwołanie do tego przepisu § 15 w zakresie wyrazów „z zastrzeżeniem § 16” uchwały Nr XLVIII/592/23 Rady Powiatu Stargardzkiego z dnia 1 marca 2023 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Powiatu Stargardzkiego, jest konieczne i w pełni uzasadnione.

Na rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie. Skargę wnosi się do Sądu za pośrednictwem Wojewody Zachodniopomorskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania przedmiotowego rozstrzygnięcia.

z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

**Mateusz Wagemann**

II WICEWOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI

<sup>2)</sup> Ustawa z dnia 13 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.).

<sup>3)</sup> Por. wyrok WSA w Gliwicach z dnia 13 grudnia 2017 r. sygn. akt II SA/Gl 999/17.