

Projekt

z dnia 19 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W RZEPINIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie przekazania skargi na uchwałę nr LXXXV/555/2024 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2025.1153 ze zm.) w związku z art. 54 § 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tj. Dz.U.2026.143 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Miejska w Rzepinie postanawia przekazać do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim skargę na uchwałę nr LXXXV/555/2024 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków wraz z odpowiedzią na skargę i aktami sprawy.

§ 2. Treść odpowiedzi na skargę, o której mowa w § 1, zawiera załącznik do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rzepina.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Stanowisko Rady Miejskiej w Rzepinie

W dniu 11 marca 2026 r. do organu wpłynęła skarga na uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie nr LXXXV/555/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków, w której podniesiono zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego i proceduralnego tj. art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych, przez podjęcie przedmiotowej uchwały z naruszeniem obowiązku dokonywania wydatków publicznych w sposób celowy, oszczędny, zapewniający uzyskanie najlepszych efektów z danych nakładów, a także z zachowaniem terminowości i zgodności z wcześniej zaciągniętymi zobowiązaniami; art. 18 ust. 2 pkt 9 a ustawy o samorządzie gminnym, przez brak określenia ceny i warunków nabycia w uchwale oraz brak podjęcia uprzedniej uchwały określającej zasady nabywania nieruchomości; art. 11b ustawy o samorządzie gminnym, przez brak konsultacji społecznych i naruszenie zasady jawności; naruszenie zasady przejrzystości i celowości, przez brak określenia w zaskarżonej uchwale przeznaczenia nieruchomości; art. 243 ustawy o finansach publicznych jako ryzyko przekroczenia limitów zadłużenia i brak analizy finansowej; ponadto brak analizy stanu technicznego budynków jako ryzyko niegospodarności; niecelowe nabycie prawa użytkowania wieczystego zamiast prawa własności oraz naruszenie zasady jawności finansów publicznych przez brak wskazania w uchwale źródła finansowania.

Mając na uwadze wyżej przedstawione zarzuty skarżący wniósł o wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały, zawiadomienie o wstrzymaniu wykonania uchwały komornika, prowadzącego postępowanie egzekucyjne oraz sądu prowadzącego nadzór nad egzekucją; wniósł o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały, rozpoznanie sprawy w trybie uproszczonym oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skargi skarżący podjął próbę wykazania interesu prawnego, opierając swoją legitymację skargową wyłącznie na stosunku obligacyjnym wynikającym z umowy najmu nieruchomości objętej zaskarżoną uchwałą.

Organ nie podziela zarzutów podniesionych w skardze i przedstawia swoje stanowisko, odnosząc się do podnoszonych przez skarżącego kwestii.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że skarga powinna podlegać odrzuceniu na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a., albowiem skarżący nie wykazał interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały.

Zgodnie z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, skargę na uchwałę może wnieść wyłącznie podmiot, którego interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone. Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 8 maja 2019 r., sygn. II OSK 1544/17, interes prawny musi wynikać z normy prawa materialnego i polegać na istnieniu bezpośredniego związku pomiędzy zaskarżonym aktem a sferą praw i obowiązków skarżącego. Z kolei Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 7 czerwca 2013 r. (I SA/Wa 657/13) wskazał, że przez interes prawny rozumieć należy interes indywidualny, konkretny, aktualny i sprawdzalny obiektywnie, którego istnienie znajduje potwierdzenie w okolicznościach faktycznych, będących przesłankami zastosowania przepisu prawa materialnego. Interes prawny musi być wywiedziony z konkretnego przepisu prawa materialnego. Innymi słowy mieć interes prawny w postępowaniu administracyjnym to ustalić przepis prawa materialnego powszechnie obowiązującego, na podstawie, którego można skutecznie żądać czynności organu z zamiarem zaspokojenia jakiejś własnej potrzeby albo żądać zaniechania lub ograniczenia czynności organu, sprzecznych z potrzebami danego podmiotu (tak WSA w Warszawie w wyroku z dnia 22 października 2008 r., I SA/Wa 851/08) Od tak pojmowanego interesu prawnego należy odróżnić interes faktyczny, to jest sytuację, w której dany podmiot (osoba) jest wprawdzie bezpośrednio zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy administracyjnej, nie może jednak tego zainteresowania poprzeć przepisami prawa, mającego stanowić podstawę skierowanego żądania w zakresie podjęcia stosownych czynności przez organ administracji (por. wyrok NSA z dnia 27 września 1999 r., sygn. akt IV SA 1285/98 opubl. Lex nr 47898).

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Naczelnego Sądu Administracyjnego (tak: wyrok z dnia 3 września 2013 r. I OSK 2462/12) – interes prawny mają tylko te podmioty, których sytuacja prawna wynika wprost z normy

prawa materialnego, a nie powstaje za pośrednictwem drugiego podmiotu. Drugą szczególną cechą interesu prawnego jest jego realność - interes ten musi rzeczywiście istnieć w dacie stosowania danych norm prawa administracyjnego. Nie może to być interes tylko przewidywany w przyszłości ani hipotetyczny (wyrok NSA z: 2 kwietnia 2009 r. I OSK 518/2008 ; 9 kwietnia 2008 r. II OSK 61/2008 ; 9 stycznia 2008 r. I OSK 349/2007).

Skarżący jako najemca nieruchomości, dysponuje wyłącznie prawem o charakterze obligacyjnym, które jest skuteczne jedynie względem wynajmującego i nie stanowi prawa rzeczowego do nieruchomości. Zaskarżona zaś uchwała dotyczy gospodarowania mieniem komunalnym i nie ingeruje bezpośrednio w stosunek najmu łączący skarżącego z właścicielem nieruchomości.

W orzecznictwie sądów administracyjnych, jak wykazano powyżej, utrwalony jest pogląd, że podmiot legitymujący się jedynie stosunkiem obligacyjnym (np. najemca lub dzierżawca) nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, a przysługuje mu co najwyżej interes faktyczny (por. wyrok NSA, z dnia 7 kwietnia 2016 r. sygn. II OSK 1981/14). W niniejszej sprawie brak jest również przepisu szczególnego, który przyznawałby skarżącemu uprawnienie mogące stanowić źródło interesu prawnego. Chybiony jest także argument skarżącego, jakoby zaskarżona uchwała prowadziła do zmiany podmiotu władającego nieruchomością, co w sposób oczywisty wpływa na sytuację prawną najemcy. Uchwała ta jedynie wyraża zgodę rady na ewentualne nabycie prawa użytkowania wieczystego i nie skutkuje samoczynną zmianą władającego nieruchomością.

Ponadto podnieść należy, że licznie przywołane przez skarżącego wyroki sądów administracyjnych w celu wykazania interesu prawnego nie odpowiadają ani przywołanym datom, ani treści przytoczonym tezom prawnym. Żadne z tych orzeczeń nie odnosi się do okoliczności faktycznych ani prawnych będących przedmiotem niniejszej skargi. W świetle powyższego nie sposób uznać, aby skarżący legitymował się interesem prawnym w rozumieniu art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w obrocie prawnym pozostaje sprawa dotycząca tej samej uchwały. Wyrokiem z dnia 15 maja 2025 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wlkp. uznał uchwałę Rady Miejskiej w Rzepinie nr LXXXV/555/2024 z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków **za zgodną z prawem**.

Odnosząc się zatem do zarzutów skarżącego - prawidłowo organ nie określił w uchwale wymogów dotyczących warunków nabycia nieruchomości, ponieważ realizacja zgody organu uchwałodawczego gminy należy do organu wykonawczego gminy. Ponadto zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a in fine ustawy o samorządzie gminnym, do czasu określenia zasad burmistrz może dokonywać czynności określonych tym przepisem tylko za zgodą rady. Podnieść przy tym należy, że w gminie Rzepin nie podjęto dotychczas generalnej uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości. Zarzuty skarżącego są chybione również w zakresie braku przeprowadzenia konsultacji społecznych, albowiem ich przeprowadzenie w tym przypadku ma charakter fakultatywny i uznaniowy, a decyzja o tym należy wyłącznie do organu gminy. Podobnie niezasadny jest zarzut dotyczący braku jawności finansowania, gdyż źródło finansowania znajduje się w ustawie budżetowej gminy.

Obecnie sprawa zaskarżonej uchwały rozpoznawana jest przez Naczelną Sąd Administracyjny. Wynik tego postępowania będzie miał bezpośredni wpływ na dopuszczalność rozpoznania niniejszej skargi. W przypadku oddalenia skargi kasacyjnej zastosowanie znajdzie art. 101 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym, wykluczający możliwość ponownego zaskarżenia tej samej uchwały. W tej sytuacji, na wypadek nieuwzględnienia wniosku o odrzucenie skargi, zasadne jest zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy.

Dodatkowo wskazać należy, że uchwała została podjęta w lutym 2024 r., a zatem upłynął już roczny termin, o którym mowa w art. 94 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym. W konsekwencji niedopuszczalne jest obecnie stwierdzenie nieważności uchwały, co czyni żądanie skargi w tym zakresie bezprzedmiotowym.

Mając powyższe na uwadze organ nie znalazł podstaw do uwzględnienia skargi na zasadzie art. 54 § 3 p.p.s.a., postanowił o jej przekazaniu do właściwego sądu administracyjnego z wnioskiem o:

- 1) odrzucenie skargi na podstawie art. 58 § 1 pkt 5a p.p.s.a., z uwagi na brak interesu prawnego skarżącego;

- 2) ewentualnie, na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku – zawieszenie postępowania na podstawie art. 125 ust. 1 pkt 1 p.p.s.a. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Naczelnym Sądem Administracyjnym w sprawie dotyczącej tej samej uchwały;
- 3) oddalenie skargi w całości jako bezzasadnej;
- 4) zasądzenie od skarżącego na rzecz organu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych w przypadku reprezentowania organu przez profesjonalnego pełnomocnika.

Odnosząc się do wniosku zawartego w skardze o rozpoznanie sprawy w trybie uproszczonym, organ wyraża stanowisko, iż nie żąda przeprowadzenia rozprawy.

Uzasadnienie

W dniu 11 marca 2026 r. do Urzędu Miejskiego w Rzepinie wpłynęła skarga na uchwałę nr LXXXV/555/2024 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na odpłatne nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków. Zgodnie z art. 54 § 1 i § 2 Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (dalej p.p.s.a) skargę do sądu administracyjnego wnosi się za pośrednictwem organu, którego działanie, bezczynności lub przewlekłe prowadzenie postępowania jest przedmiotem skargi. Organ, o którym mowa w § 1, przekazuje skargę sądowi wraz z kompletnymi i uporządkowanymi aktami sprawy i odpowiedzią na skargę w terminie trzydziestu dni od dnia jej otrzymania. Niniejszą uchwałą organ postanowił przekazać złożoną skargę do właściwego sądu administracyjnego albowiem nie znalazł podstaw do jej uwzględnienia na zasadzie art. 54 § 3 p.p.s.a.