



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, 05 grudnia 2024 r.

WP-R.4131.19.2024

### **Rada Miejska w Mogielnicy**

#### **Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 oraz art. 92 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024, poz. 1465 i 1572)

#### **stwierdzam nieważność**

uchwały nr XI/38/2024 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 30 października 2024 r. *w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy ustanawiającej użytkowanie nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Mogielnica, położonej w Kozietulach dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1G/00056634/4, na rzecz Stowarzyszenia Rozwoju Wsi Kozietuły i Okolic - numer KRS: 0000305991, na okres 25 lat.*

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 30 października 2024 r. Rada Miejska w Mogielnicy podjęła uchwałę nr XI/38/2024 *w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy ustanawiającej użytkowanie nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Mogielnica, położonej w Kozietulach dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1G/00056634/4, na rzecz Stowarzyszenia Rozwoju Wsi Kozietuły i Okolic - numer KRS: 0000305991, na okres 25 lat.*

Uchwała powyższa została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu, jako organowi nadzoru nad działalnością gminną, w dniu 8 listopada 2024 r.

Burmistrz Gminy i Miasta Mogielnica w piśmie z dnia 14 listopada 2024 r. wniósł o wszczęcie postępowania nadzorczego i stwierdzenie nieważności uchwały.

Organ nadzoru pismem z dnia 20 listopada 2024 r. wystąpił do Przewodniczącej Rady Miejskiej w Mogielnicy w celu uzyskania dodatkowych informacji w sprawie. W przesłanych wyjaśnieniach, Przewodnicząca Rady Miejskiej wskazała, że wnioskodawcą projektu uchwały była dwunastoosobowa grupa radnych. Burmistrz Gminy i Miasta Mogielnica nie przedstawił opinii co do projektu uchwały. Ponadto, Przewodnicząca wyjaśniła, że: *Burmistrz od początku kadencji wielokrotnie deklarował chęć zawarcia porozumienia, jednak nie miało to odzwierciedlenia w podejmowanych działaniach. Potwierdził to w trakcie posiedzenia Komisji Oświaty i Spraw Społecznych 30 września 2024 r. w obecności przedstawicieli Stowarzyszenia Rozwoju Wsi Kozietyły i Okolic (zał. nr 30). Z uwagi na brak postępów w negocjacjach i niepewność co do przyszłości placówki oświatowej w Kozietyłach oraz poważne konsekwencje finansowe radni postanowili złożyć projekty stosownych uchwał.*

Pismem z dnia 29 listopada 2024 r. Wojewoda Mazowiecki zawiadomił Radę Miejską w Mogielnicy o wszczęciu postępowania nadzorczego w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały nr XI/38/2024. W ocenie organu nadzoru, uchwała istotnie narusza prawo, zgodnie z argumentacją określoną poniżej.

W ocenie organu nadzoru Rada Miejska wykroczyła poza zakres swoich kompetencji i bezpodstawnie wkroczyła w sferę przyznaną organowi wykonawczemu.

Rada Miejska w § 1 uchwały postanowiła: *Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy ustanawiającej użytkowanie nieruchomości, stanowiącej własność Gminy Mogielnica, położonej w Kozietyłach dla której Sąd Rejonowy w Grójcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr RA1G/00056634/4, na rzecz Stowarzyszenia Rozwoju Wsi Kozietyły i Okolic – numer KRS:0000305991, na okres 25 lat.*

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy *o samorządzie gminnym*, do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, 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 gminy 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 wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Natomiast art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) stanowi, że zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

Należy też wskazać, że zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy *o samorządzie gminnym*, to do zadań wójta (burmistrza) należy gospodarowanie mieniem komunalnym. Natomiast art. 25 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* wskazuje, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

W świetle wskazanych wyżej przepisów, Rada Miejska ma jedynie kompetencje w przedmiocie wyrażenia zgody na wymienione w tym przepisie czynności obrotu nieruchomościami, natomiast nie posiada uprawnień – kompetencji do wskazywania z kim dana umowa i na jakich zasadach ma zostać zawarta. W tym zakresie uprawnienia posiada wyłącznie organ wykonawczy gminy ( por. wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 27 lutego 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 468/06).

Tym samym, regulacja przedmiotowej uchwały w sposób istotny naruszyła art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy *o samorządzie gminnym* oraz art. 25 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, ponieważ Rada Miejska upoważniona jest do stanowienia ogólnych zasad dotyczących gospodarowania nieruchomościami, jednakże już gospodarowanie nimi w indywidualnych przypadkach - jak wynika z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy *o samorządzie gminnym*, należy do kompetencji wójta, burmistrza, prezydenta miasta. Zatem bezpodstawnym jest wyrażanie zgody przez organ stanowiący na podejmowanie działań stricte wykonawczych. Kompetencje i uprawnienia o przymocie wykonawczym należą bowiem wyłącznie do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) i wynikają wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego rangi ustawowej.

Rada Miejska wskazując imiennie w uchwale Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Kozietyły i Okolic jako podmiot, na rzecz którego wyraża zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy użytkowania nieruchomości, a także określając okres 25 lat, na jaki umowa miałaby zostać zawarta, przekroczyła swoje kompetencje, czym naruszyła również przepis art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy *o samorządzie gminnym*.

Ponadto, podejmowanie przez Radę Miejską czynności, które należą do sfery wykonawczej stanowi naruszenie konstytucyjnej zasady podziału organów gminy na stanowiące i wykonawcze (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 kwietnia 2012 r. sygn.. akt I OSK 62/12).

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 19 listopada 1996 r.: *Warunkiem zgodności z prawem zarówno aktów normatywnych, jak i aktów administracyjnych oraz innego rodzaju czynności prawnych i faktycznych jest ich podjęcie przez właściwy organ gminy. Naruszenie właściwości organu gminy obwarowane jest sankcją nieważności* (sygn. akt II SA/Wr 496/96).

Biorąc pod uwagę opisane powyżej okoliczności faktyczne i prawne Wojewoda Mazowiecki stwierdza, że uchwała Rady Miejskiej w Mogielnicy nr XI/38/2024 istotnie narusza prawo i jako sprzeczna z prawem, jest w całości nieważna.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie w terminie 30 dni od dnia doręczenia, którą należy wnieść za pośrednictwem Wojewody Mazowieckiego.

Informuję, że rozstrzygnięcie nadzorcze, z dniem jego doręczenia, wstrzymuje wykonanie uchwały, w całości, z mocy prawa.

**WOJEWODA MAZOWIECKI**

*Mariusz Frankowski*

/podpisano kwalifikowanym  
podpisem elektronicznym/