



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

PNIK-I.4131.855.2024

Łódź, 10 grudnia 2024 r.

**Rada Gminy Czastary**

## **ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE**

Na podstawie art. 91 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572)

### **stwierdzam nieważność**

uchwały Nr VI/39/2024 Rady Gminy Czastary z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych, położonych w miejscowości Kniatowy działka nr ewidencyjny 207/1 oraz działka nr ewidencyjny 115/1 stanowiących własność Gminy Czastary.

### **Uzasadnienie**

Rada Gminy Czastary podjęła w dniu 7 listopada 2024 r. uchwałę Nr VI/39/2024 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych, położonych w miejscowości Kniatowy działka nr ewidencyjny 207/1 oraz działka nr ewidencyjny 115/1 stanowiących własność Gminy Czastary, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 13 listopada 2024 r.

Podjęcie omawianej uchwały budziło wątpliwości organu nadzoru, co spowodowało wszczęcie postępowania nadzorczego i skierowanie do Rady Gminy Czastary zawiadomienia z 19 listopada 2024 r. znak: PNIK-I.4131.855.2024, w którego uzasadnieniu organ przedstawił swoje zastrzeżenia.

Na przedmiotowe zawiadomienie, w piśmie z 21 listopada 2024 r., znak: AO.0711.21.2024 Przewodniczący Rady Gminy Czastary poinformował, że na najbliższej

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP  
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

sesji Rady Gminy Czastary zostanie podjęta uchwała uchylająca przedmiotową uchwałę. Ponadto Przewodniczący poinformował, że nieznana jest wartość przedmiotowej nieruchomości, gdyż operat szacunkowy, który określi wartość jest w trakcie opracowania.

Pomimo powyższego oświadczenia, organ nadzoru uznał za zasadne wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego, z uwagi na wiążący go termin trzydziestodniowy do wydania stosownego aktu nadzoru, a tym samym wyeliminowanie z obrotu prawnego niezgodnej z prawem uchwały.

Organ nadzoru przedstawia następujące stanowisko w sprawie.

Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym zwanej dalej u. s. g. oraz art. 13 ust. 1, art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.) zwanej dalej u. g. n. w związku § 13 pkt 3 uchwały Nr XVI/92/2012 Rady Gminy Czastary z dnia 29 grudnia 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasad wydzierżawienia i wynajmowania po raz kolejny tych samych nieruchomości tym samym stronom (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r. poz. 504 z późn. zm.).

Zgodnie z treścią art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a u. s. g. 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. Do czasu określenia zasad wójt, (burmistrz, prezydent miasta) może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W § 13 pkt 3 uchwały Nr XVI/92/2012 Rady Gminy Czastary z dnia 29 grudnia 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasad wydzierżawienia i wynajmowania po raz kolejny tych samych nieruchomości tym samym stronom postanowiono, że zgody Rady wyrażonej odrębną uchwałą wymaga sprzedaż lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, której wartość przekracza 50.000 zł.

Mając na uwadze powyższe przepisy u. s. g. oraz treść § 13 pkt 3 wyżej wymienionej uchwały, uchwalenie przez Radę Gminy Czastary przedmiotowej uchwały jest przedwcześnie, gdyż zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi w piśmie z 21 listopada 2024 r., znak: AO.0711.21.2024 nieznana jest wartość przedmiotowej nieruchomości, gdyż operat szacunkowy, który określi wartość jest w trakcie opracowania.

Jednocześnie należy zauważyć, że stosownie do art. 37 ust. 1 u. g. n. z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości są sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

Zgodnie natomiast z treścią art. 37 ust. 4 u. g. n. 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.

Zdaniem organu nadzoru, w tytule oraz § 1 ust. 1 przedmiotowej uchwały w zakresie wyrazów „ustnego nieograniczonego” Rada Gminy Czastary przekroczyła delegację ustawową i wkroczyła w kompetencje Wójta Gminy Czastary jako organu wykonawczego gminy. Należy zaznaczyć, że organ uchwałodawczy nie posiada uprawnień do określenia formy przetargu, po przeprowadzeniu którego nieruchomość ma być zbyta, bowiem zgodnie z art. 40 ust. 3 u. g. n. o zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator. Przyjąć należy, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy jest nim organ wykonawczy gminy (por. wyrok WSA w Olsztynie z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt II SA/Ol 740/13; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 6 listopada 2007 r., sygn. akt II SA/Wr 405/07).

Zgodnie z art. 30 u. s. g. wójt (burmistrz, prezydent miasta) wykonuje uchwały rady gminy i zadania określone przepisami prawa. Do zadań wójta (burmistrza, prezydenta miasta) należy w szczególności gospodarowanie mieniem komunalnym (art. 30 ust. 2 pkt 3 u. s. g.). Podobne unormowanie zawiera ustawa o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 tej ustawy, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.

Zatem Rada Gminy Czastary wyrażając zgodę na sprzedaż nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność Gminy Czastary oraz jednocześnie ustalając tryb sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, w ocenie organu nadzoru w sposób istotny naruszyła art. 30 u. s. g. w związku z art. 40 ust. 3 u. g. n.

Dodatkowo organ nadzoru wskazuje, że należy mieć również na względzie zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP), zgodnie z którą organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa, co oznacza, że podjęta przez radę gminy uchwała musi pozostawać w zgodzie z obowiązującymi w tej materii przepisami prawa, a w szczególności opierać się na stosownym upoważnieniu ustawowym do podjęcia takiego rodzaju uchwały.

Stosownie do art. 91 ust. 1 u. s. g. uchwała organu gminy sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia uchwały.

Nadzór nad działalnością gminy sprawowany jest wyłącznie na podstawie kryterium zgodności z prawem - art. 85 u. s. g. Tak więc, w przypadku istotnego naruszenia prawa, organ nadzoru jest zobowiązany - zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 91 ust.1 tej ustawy orzec o nieważności uchwały w całości lub w części.

Reasumując, uchwała Nr VI/39/2024 Rady Gminy Czastary z dnia 7 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych, położonych w miejscowości Kniatowy działka nr ewidencyjny 207/1 oraz działka nr ewidencyjny 115/1 stanowiących własność Gminy Czastary w sposób istotny narusza prawo tj. art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym w związku z § 13 pkt 3 uchwały Nr XVI/92/2012 Rady Gminy Czastary z dnia 29 grudnia 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz zasad wydzierżawienia i wynajmowania po raz kolejny tych samych nieruchomości tym samym stronom, co skutkuje koniecznością stwierdzenia nieważności uchwały w całości, a także art. 30 ustawy o samorządzie gminnym w związku z art. 40 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zatem wydanie niniejszego rozstrzygnięcia stało się konieczne i należało orzec jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

**WOJEWODA ŁÓDZKI**

*Dorota Ryl*

Do wiadomości:

Wójt Gminy Czastary